GUIA TÉCNICO DE REABILITAÇÃO HABITACIONAL

COORDENAÇÃO

JOSÉ VASCONCELOS PAIVA

JOSÉ AGUIAR

ANA PINHO

VOLUME I

INSTITUTO NACIONAL DE HABITAÇÃO □ LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL

FICHA TÉCNICA

Colecção: Não Seriados

Série: NS 108

1ª edição: 2006

Tiragem: 3000 exemplares

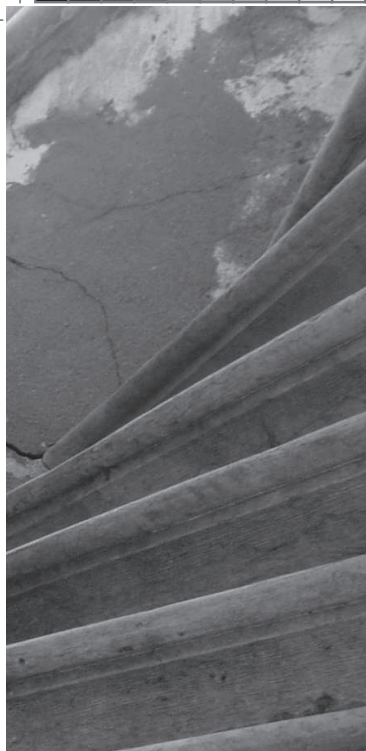
Descritores:
Reabilitação urbana / Reabilitação de edifícios / Edifício de habitação / Conservação de edifícios / Guia / PT

Descriptors:
Urban rehabilitation / Buildings rehabilitation / Residential building / Buildings conservation / Guide / PT

CDU: 624.059.25:728(026)(469)

ISBN-13: 978-972-49-2081-8

ISBN-10: 972-49-2081-X

Depósito Legal: 250.276/06

FICHA TÉCNICA

Título
Guia Técnico de Reabilitação Habitacional

Coordenação
José Vasconcelos Paiva
José Aguiar
Ana Pinho

Grupo de redacção
António Vilhena
António Santos
João Branco Pedro

Colaborações
António Baptista Coelho
António Bettencourt Ribeiro
António Cabaço
António Leça Coelho
António Santos Baptista
Armando Santos Pinto
Helena Alegre
Helena Cruz
Isabel Eusébio
Joana Mourão
João Cárcomo Ferreira
João Viegas
Jorge Grandão Lopes
Jorge Patrício
José Miranda Dias
José Nascimento
José Saporiti Machado
Manuela Salta
Maria do Rosário Veiga
Marluci Meneses
Mary Mun
Rute Fontinha
Susana Bravo
Vítor Pedroso

Revisão de texto
Fernanda Carvalho
Manuel Baião

Apoio à edição
Alice Almeida
Elisabete Baptista
Marc Samuel Fernandes

Design gráfico e paginação
Street Dog Studio, Multimédia e Informática Lda.
http://www.streetdogstudio.com

Impressão
Tipografia Peres, S.A.
http://www.tipografiaperes.com

Edição
Instituto Nacional de Habitação
Av. Columbano Bordalo Pinheiro, 5
1099-019 LISBOA
Telef: +351 21 723 15 00
Fax: +351 21 726 07 29
E-mail: inh@inh.pt
http://www.inh.pt

Laboratório Nacional de Engenharia Civil
Av. do Brasil, 101
1700-006 Lisboa
Telef: +351 21 844 30 00
Fax: +351 21 844 30 11
E-mail: livraria@lnec.pt
http://www.lnec.pt

A REABILITAÇÃO URBANA NO CONTEXTO DA POLÍTICA DE CIDADES

Um dos eixos fundamentais da política de habitação definida pelo Governo aponta para a requalificação dos tecidos urbanos, em perfeita articulação com a política estabelecida para as cidades. A resolução das carências habitacionais que ainda persistem no nosso país nos dias de hoje terá que passar, necessariamente, pela reabilitação e utilização do património já edificado, e não tanto pela construção de nova habitação.

No sentido de estimular o investimento na reabilitação urbana, o Governo aposta no aperfeiçoamento do regime de actuação das Sociedades de Reabilitação Urbana, por forma a incentivar as parcerias público-privado neste domínio, na implementação de um programa de apoio financeiro aos proprietários, aos municípios e às SRU e no lançamento de operações de qualificação e reinserção urbana de bairros críticos. O grande objectivo, no entanto, é a concretização da reabilitação urbana dos centros consolidados das nossas cidades numa perspectiva da sua revitalização económica e social, tendo em vista a sua sustentabilidade futura.

O desenvolvimento económico e social dos países está cada vez mais interligado com o nível de competitividade das suas cidades. Importa, assim, criar condições para a afirmação das nossas aglomerações urbanas ao nível internacional, tornando-as atractivas para serviços de elevado valor acrescentado, empresas de alta tecnologia e turismo de qualidade. Para atingir tal objectivo torna-se imperioso inverter a actual situação de degradação do património edificado das nossas cidades, o que implica um forte investimento na sua regeneração urbana.

Não é por acaso que o próprio Instituto Nacional de Habitação vai dar lugar ao Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana. Esta mudança tem a ver com uma reorientação estratégica da actividade do Instituto, que aponta no sentido de uma maior intervenção em termos de apoio técnico e financeiro no domínio da reabilitação do património edificado e da requalificação do ambiente urbano.

O presente Guia Técnico de Reabilitação Habitacional, que o INH encomendou ao LNEC, insere-se nessa estratégia de apoio à divulgação das boas práticas a seguir nas operações de reabilitação dos edifícios habitacionais, por forma a que se obtenha uma boa qualidade nas intervenções a realizar e um bom desempenho na utilização dos edifícios reabilitados. Esta publicação apresenta diversas experiências estrangeiras e nacionais no domínio da reabilitação da cidade e dos edifícios, aborda os principais problemas a ter em conta na reabilitação urbana, a metodologia a seguir para

a garantia da qualidade na reabilitação de edifícios, as exigências funcionais aplicáveis à reabilitação habitacional, as causas das anomalias estruturais e construtivas verificadas e as soluções de intervenção adequadas para uma boa qualidade do produto final.

Felicito o Laboratório Nacional de Engenharia Civil pela grande qualidade técnica desta publicação, que aborda os diferentes aspectos da problemática da reabilitação do património edificado e cujo conteúdo é extremamente valioso para os diversos intervenientes no mercado da reabilitação urbana. Com a publicação deste Guia Técnico foi dado, sem dúvida, mais um passo importante para a transmissão de conhecimentos conducentes a uma maior qualificação das intervenções de reabilitação urbana.

JOÃO FERRÃO
Secretário de Estado e do Ordenamento do Território e das Cidades

REABILITAÇÃO URBANA,
UM IMPERATIVO NACIONAL

A reabilitação urbana constitui uma das áreas prioritárias de intervenção do Instituto Nacional de Habitação, área que ainda será mais reforçada no âmbito da actuação do futuro Instituto da Habitação e da Reabilitação Urbana, que resultará da reestruturação do INH com o intuito de dar uma atenção muito especial à reabilitação dos centros urbanos das nossas cidades, numa perfeita articulação da política de habitação com a política de cidades.

A intervenção do INH no domínio da reabilitação urbana visa a implementação de planos integrados de desenvolvimento urbano, por forma a que a reabilitação do património edificado dos centros consolidados das nossas cidades conduza à sua revitalização económica e social. É importante qualificar os nosso centros urbanos no sentido de os tornar estabelecimentos humanos com uma grande vitalidade, onde as pessoas gostem de viver e de trabalhar. Não existem cidades competitivas com património degradado, pelo que constitui um imperativo nacional inverter esta situação.

Uma das preocupações do INH tem a ver com a qualidade das intervenções na reabilitação do património edificado. Se é importante investir fortemente na reabilitação do parque edificado, mais importante é que as intervenções sejam feitas com qualidade e com parâmetros de sustentabilidade, mediante projectos elaborados por profissionais competentes no domínio da reabilitação de edifícios e obras executadas por empresas de construção civil especializadas neste domínio.

Foi exactamente com a preocupação da qualidade que o INH encomendou ao Laboratório Nacional de Engenharia Civil este Guia Técnico de Reabilitação Habitacional. Com este Guia os profissionais têm acesso a informação técnica que lhes vai permitir adoptar as boas práticas, quer na fase de projecto quer na fase de execução das obras. As intervenções têm que ser devidamente planeadas e ter em conta a época da construção dos imóveis e o tipo de materias que foram utilizados na sua construção, pois de tal depende o tipo de intervenção de reabilitação a realizar para que esta tenha um bom nível de qualidade e um bom desempenho futuro na sua utilização. E é bom não esquecer, que um dos aspectos fundamentais na qualidade das intervenções de reabilitação de edifícios tem a ver com a sua segurança estrutural.

Ainda no âmbito desta preocupação e tendo em conta que existem poucos técnicos especializados neste domínio, o INH tem vindo a apoiar

financeiramente os cursos de Mestrado em Recuperação e Conservação do Património Construído que o Instituto Superior Técnico começou a leccionar hà dois anos. O INH tem vindo, assim, a apoiar quer a formação de técnicos quer a publicação de livros técnicos neste domínio, pois aposta na qualidade das intervenções de reabilitação urbana dos centros das nossas cidades.

Cumpre-me agradecer à Direcção do LNEC e aos seus Técnicos Especialistas que colaboraram na concepção deste Guia Técnico, que dispõe de um valioso conteúdo técnico e de uma boa concepção gráfica e, que, sem dúvida, constituirá uma obra de referência para a qualidade das intervenções de reabilitação do parque edificado. Não posso deixar de apresentar os meus agradecimentos muito especiais aos Senhores Engº José Vasconcelos Paiva, Arqº José Aguiar e Arqª Ana Pinho, que foram responsáveis pela coordenação da equipa que produziu esta obra.

Este Guia Técnico foi produzido no âmbito da boa colaboração que tem vindo a ser estabelecida entre o LNEC e o INH, e que este Instituto está interessado em aprofundar ainda mais, pois tem-se revelado extremamente importante para o desenvolvimento da sua actividade. A todos quantos colaboraram na produção desta publicação o meu muito obrigado.

JOSÉ TEIXEIRA MONTEIRO
Presidente do Conselho Directivo do INH

A CONTRIBUIÇÃO DO LNEC PARA A REABILITAÇÃO HABITACIONAL

A conservação do património e a reabilitação urbana são sectores estratégicos para o futuro das nossas cidades e do nosso sector da construção. É uma área de actividade e de conhecimento que tem vindo a assumir uma importância crescente a nível internacional, sendo hoje um tema incontornável quando se fala da conservação e defesa do património, do desenvolvimento sustentado, de politicas de ordenamento do território, de factores de qualidade ambiental ou de coesão social.

A reabilitação urbana é diferente da construção de raiz, e tem hoje de responder a um crescente número de objectivos, expectativas e solicitações específicas. Para além de defender e conservar o património construído, tem de o dotar de capacidade de resposta à vida contemporânea, de integrar valores sociais, ambientais e de sustentabilidade e de ser, naturalmente, economicamente viável.

Em Portugal, foi durante os anos 60 que se iniciou o progressivo despertar para uma nova perspectiva de intervenção na cidade existente. A salvaguarda de factos arquitectónicos mais ou menos isolados – "os monumentos" – começa a dar lugar a outras concepções onde se reconhece a importância do património urbano no seu conjunto e a preponderância de uma abordagem que integre os aspectos urbanísticos, socioeconómicos, culturais e ambientais nas intervenções de reabilitação.

O LNEC, na sua qualidade de instituição pública de Ciência e Tecnologia, cuja actividade visa entre outros objectivos "a protecção e a reabilitação do património natural e construído", tem acompanhado, praticamente desde a sua fundação, as intervenções de conservação do património e de reabilitação urbana.

Sabe-se como é fulcral para a reabilitação a prática interdisciplinar: os problemas de intervir em edificações (quer antigas quer recentes) e em áreas urbanas exigem o recurso a diversos saberes de distintas disciplinas científicas, humanísticas e artísticas. A existência de múltiplas áreas disciplinares no LNEC, que vão desde a física e as ciências dos materiais e a tecnologia das construções até à arquitectura, urbanismo e ciências sociais, permitiu-lhe adequar os seus contributos de forma integrada e plural à crescente complexidade e exigência técnica da conservação e da reabilitação. Essa é, aliás, uma das suas maiores mais-valias quando é chamado a colaborar em estudos e projectos de consultoria e em estudos de investigação nestes domínios.

A actividade de investigação desenvolvida no LNEC no âmbito deste tema orientou-se desde sempre para a produção de conhecimento adaptado à realidade nacional e às necessidades do meio técnico. Esta produção

tem sido acompanhada de uma actividade editorial e de divulgação, para a qual concorrem cursos, encontros e publicações realizados pelo LNEC, de que se destacam os cursos de Conservação e Reabilitação de Edifícios Recentes, os vários ENCORE – Encontros sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios, o Manual de Apoio à Reabilitação dos Edifícios do Bairro Alto e o Guião para Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais, publicado em 1992.

No seu Plano de Investigação Programada para 2005-2008, o LNEC continua a privilegiar a investigação no domínio da reabilitação habitacional, contando presentemente com 13 estudos em desenvolvimento cujo tema transversal principal é a conservação e requalificação do património arquitectónico e urbano e que abrangem múltiplas áreas de investigação. Conta ainda com 17 estudos em que o referido tema figura como tema secundário.

Assim, o Guia Técnico de Reabilitação Habitacional, que agora se apresenta, não é um trabalho isolado mas um ponto de situação num longo percurso, que irá continuar, mas que se considerou ser oportuno sistematizar e trazer a público nesta altura em que a reabilitação ganha um novo enquadramento a nível nacional. A multiplicidade de temas nele abordados implicou, aliás, a colaboração de mais de três dezenas de especialistas do LNEC, de diferentes áreas científicas.

O avanço em relação ao Guião para Apoio à Reabilitação de Edifícios Habitacionais, publicado há doze anos, reflecte-se logo no título: a importância da dimensão urbana e social da reabilitação, assim como das questões da sustentabilidade, alterou o objecto de estudo deste novo documento, que já não se restringe aos edifícios antigos, mas abrange todo o tecido construído e habitado.

A reabilitação apresenta assim novos desafios a toda a sociedade: aos decisores políticos, às empresas e técnicos da área, às associações e organizações não governamentais, e, em especial, a todos os cidadãos.

Pretende-se que esta publicação contribua para a operacionalização desta mudança de perspectiva de actuação sobre a cidade existente, de que Portugal tanto necessita, e que seja um instrumento de apoio para todos os que são chamados a intervir às mais diversas escalas.

CARLOS MATIAS RAMOS
Presidente do LNEC

ÍNDICE

VOLUME II

5. ANOMALIAS ESTRUTURAIS E CONSTRUTIVAS

6. SOLUÇÕES DE INTERVENÇÃO

ÍNDICE DE QUADROS

VOLUME I

VOLUME II

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

Em todo o mundo desenvolvido é reconhecida a importância cultural e económica da conservação do património arquitectónico e urbano, assim como da reabilitação do parque habitacional. Este é hoje um sector estratégico para a Europa, que se preocupa com a sustentabilidade das políticas urbanas e da arquitectura, já que possui uma extraordinária cultura de cidades, que constitui um dos seus mais importantes recursos no quadro da nova economia. Em termos percentuais, o sector da reabilitação já representa aproximadamente 40% da actividade da indústria da construção civil europeia, um valor muito superior ao nacional.

Para além dos previsíveis impactes económicos das políticas baseadas no património cultural enquanto recurso, importa realçar que a reabilitação é um instrumento-chave na procura de um desenvolvimento sustentável. Não se trata só de proteger o que tem valor cultural, trata-se também de reutilizar o já construído, poupando recursos e energias.

Em Portugal, desde há alguns anos, esta actividade, independentemente de diversas vicissitudes, tem registado um franco aumento do interesse da nossa sociedade e muito investimento no seu estudo por parte das instituições científicas e académicas.

Reconhecendo a importância do enfoque social das políticas de reabilitação da cidade existente, o nosso país deu contributos específicos no campo da reabilitação urbana, articulando de forma coerente o planeamento e o projecto de intervenções físicas com outras acções destinadas a potenciar os valores socioeconómicos, culturais, ambientais e funcionais de áreas urbanas envelhecidas ou degradadas. Alguns destes programas foram

pioneiros e tornaram-se objecto de estudo e de referência internacionais, como sucedeu em 1985 com o Programa de Reabilitação Urbana (PRU, e posteriormente PRAUD), pela preocupação havida com a participação popular nos processos de planeamento e projecto urbanos. As praxis de intervenção local a que deram origem, centraram-se na actuação dos Gabinetes Técnicos Locais (GTL), isto é, núcleos de planeamento e projecto urbano pluridisciplinares que, com o apoio da Administração Central (depois regional), organizavam a nível autárquico a resposta às novas exigências da reabilitação.

Apesar do sucesso de algumas destas experiências e do crescendo de interesse, o País não dispõe ainda de uma política patrimonial inteiramente coerente para com as oportunidades e exigências da reabilitação das nossas cidades. Possuímos um extraordinário património urbano e arquitectónico que sobreviveu incólume aos grandes cataclismos mundiais do século passado mas que está hoje em sério risco de delapidação ou degradação aceleradas. Convém ainda recordar que Portugal é uma região afectada por catástrofes cíclicas, como os sismos ou os fogos de Verão, pelo que o problema da segurança ao nível urbano e das edificações é hoje fulcral tanto ao nível da reabilitação de edifícios como da reabilitação urbana.

No conjunto dos países europeus, Portugal é um dos países que menos usa e mais sistematicamente destrói o parque habitacional antigo, não dispondo ainda de políticas concertadas na promoção do reaproveitamento sistemático do parque edificado existente e da salvaguarda do património urbano. Para além do objectivo fundamental de defender, de conservar e de aproveitar os recursos disponibilizados pelo nosso património construído, temos hoje de conseguir dotá-lo de capacidade de resposta perante as exigências de uma vida contemporânea, de integrar valores sociais, ambientais e de sustentabilidade, e de conseguir soluções economicamente viáveis. Pela sua complexidade, a conservação do património e a reabilitação urbana implicam uma componente técnica interdisciplinar e altamente especializada que urge promover e apoiar.

O presente Guia Técnico de Reabilitação Habitacional surge de uma solicitação do Instituto Nacional da Habitação ao Laboratório Nacional de Engenharia Civil, no sentido de este produzir um documento técnico de referência no domínio da reabilitação urbana e do parque edificado.

A redacção desta nova publicação deveria retomar, rever, ampliar e ilustrar os conteúdos de um anterior documento do LNEC, o Guião para apoio à reabilitação de edifícios habitacionais, publicado em 1992, e deveria dirigir-se a um Público-alvo diversificado abrangendo proprietários, projectistas, empresas de construção, técnicos municipais e quadros técnicos do Estado.

Com a gradual evolução dos paradigmas da reabilitação urbana e da conservação patrimonial, importava agora, nesta nova publicação, incorporar estas novas sensibilidades, sobretudo quanto às questões urbanas, sociais e de sustentabilidade, incluindo os ganhos de conhecimento adquiridos em mais de uma década de investimento nestas novas áreas de conhecimento, acrescentando também novas matérias ligadas à gestão e operacionalização dos processos de reabilitação urbana, à reabilitação de edifícios e parques habitacionais recentes, assim como à reabilitação do contexto envolvente dos edifícios.

Procurou-se estruturar um documento de carácter essencialmente técnico que possa disponibilizar orientações metodológicas, mas em linguagem acessível, compilando as informações úteis no domínio, para apoiar todos aqueles que directa ou indirectamente se encontram envolvidos na árdua tarefa de conservar os tecidos urbanos e reabilitar o nosso património edificado: decisores políticos e responsáveis autárquicos, projectistas, promotores, empresas, proprietários, moradores, associações de defesa do património, Gabinetes Técnicos Locais e Gabinetes de Centros históricos, Sociedades de Reabilitação Urbana, etc.

Quanto à estrutura geral de organização da presente publicação, esta encontra-se dividida em seis capítulos, distribuídos por dois volumes. O primeiro volume aborda as questões ligadas aos conceitos, métodos e critérios de intervenção, assim como as dimensões urbana, social e de sustentabilidade das intervenções. O segundo volume concentra-se nos aspectos técnicos e construtivos das intervenções em edifícios habitacionais.

Quanto ao conteúdo dos vários capítulos, no primeiro capítulo abordam-se questões conceptuais, descrevendo-se os principais paradigmas que orientam o desenvolvimento das intervenções de reabilitação, a evolução das ideias de conservação e a gradual definição dos conceitos que hoje devem presidir a este campo de actividade. Analisam-se ainda algumas intervenções de referência internacionais, com especial enfoque nos princípios orientadores e nas estratégias que presidiram à sua actuação. Apresenta-se sucintamente a evolução prática da reabilitação em Portugal, dos anos 60 do século XX aos nossos dias, assim como algumas experiências que pela sua actuação, pela projecção e pelos resultados se destacam no panorama nacional. Conclui-se este capítulo com uma análise quantitativa da situação existente ao nível do parque habitacional nacional, com base em dados estatísticos oriundos de entidades nacionais e estrangeiras.

O segundo capítulo concentra-se na defesa de uma abordagem integrada na condução dos processos de reabilitação urbana. É feita uma sistematização dos principais avanços conceptuais e metodológicos havidos nesta área, clarificando o que hoje se entende por reabilitação urbana. Tendo este

conceito por base, enunciam-se os principais problemas a nível social e urbanístico desse tipo de intervenções, tanto em áreas urbanas antigas como recentes. Analisam-se em seguida as questões ligadas à implementação das intervenções, descrevendo-se os objectivos territoriais e os compromissos humanos subjacentes a qualquer processo de reabilitação urbana. São ainda identificados e descritos os instrumentos operacionais necessários para que as operações de reabilitação urbana possam ser implementadas. Abordam-se as questões da melhoria da imagem urbana em áreas urbanas antigas e recentes, e conclui-se com uma síntese dos principais conceitos e princípios ligados à sustentabilidade habitacional.

O terceiro capítulo estabelece os princípios orientadores e metodológicos do projecto e da obra de reabilitação de edifícios habitacionais. Inicia-se com a definição dos critérios que devem presidir ao desenvolvimento de projectos de reabilitação de edifícios, estabelecendo-se os objectivos essenciais a alcançar e os critérios técnicos e económicos que devem ser considerados. A garantia da qualidade é apresentada como um aspecto fundamental que deve ser assegurado em qualquer intervenção, exigindo uma metodologia específica. Esta metodologia tem por objectivo garantir que todas as actividades que influenciam a qualidade final de uma construção se baseiem em exigências claramente definidas, e sejam correctamente executadas e verificadas. O modelo metodológico defendido considera ainda os processos de análise e de diagnóstico como a base para o estabelecimento da terapia, ou seja, o completo conhecimento e o correcto diagnóstico como fundamento do projecto, assegurando assim a adequação das soluções preconizadas aos objectivos da intervenção.

O quarto capítulo reúne os aspectos ligados às exigências funcionais no âmbito das intervenções em edifícios de habitação. Inicia-se com as questões da (re)organização dos espaços, analisando os principais problemas ao nível dos edifícios antigos e recentes, e sistematizando as exigências e especificações a considerar para melhorar a funcionalidade, a flexibilidade e a acessibilidade à escala do edifício e da habitação. Seguidamente particularizam-se as questões de segurança, abordando a questão da avaliação das condições de segurança estrutural, e desenvolvendo os aspectos da segurança ao incêndio, contra intrusão e no uso normal. Ao nível das condições de higiene, de saúde e de conforto, referem-se os principais problemas e apontam-se as soluções para melhoria das condições de salubridade, de conforto higrotérmico, de ventilação, de iluminação natural e acústicas. Por último faz-se uma sistematização das medidas para a reabilitação energética de edifícios habitacionais, incidindo sobre a envolvente dos edifícios e os sistemas e instalações.

O quinto capítulo reúne os aspectos relacionados com as anomalias construtivas que afectam os edifícios de habitação. São apresentados os princípios gerais de diagnóstico e uma tipificação das principais causas de anomalias nas fases de concepção e projecto, execução e utilização. Pela sua relevância como factor de degradação, é realizada uma sistematização das várias manifestações de humidade potenciadoras de anomalias em edifícios. Seguidamente analisam-se as principais anomalias por elemento da construção. Ao nível dos elementos estruturais é feita uma distinção por técnicas e materiais empregues (alvenaria, madeira e betão armado) e, pela sua especificidade, são ainda particularizados os casos das fundações e dos pavimentos. Ao nível não-estrutural analisam-se os principais elementos funcionais dos edifícios, nomeadamente paredes, pavimentos, coberturas e vãos envidraçados, assim como os seus revestimentos e acabamentos. Por último são abordadas as anomalias em instalações de distribuição e drenagem de águas e em instalações eléctricas.

No capítulo seis apresentam-se algumas das principais soluções de intervenção tomando em conta, sempre que possível, a tipificação das anomalias realizada no capítulo anterior, assim como a discriminação pelos vários elementos construtivos. Note-se, no entanto, que as soluções descritas não são as únicas passíveis de aplicação, tendo havido antes a preocupação de se apresentarem aquelas que, face às características da construção no nosso país e às possibilidades técnicas, e numa óptica de optimização de recursos e de custo-benefício, se considera que melhor se adaptam àquelas características, podendo conduzir à resolução ou à minimização das anomalias e ao sucesso das intervenções. Termina-se este capítulo e esta publicação chamando a atenção para a importância de estabelecer procedimentos de inspecção e de manutenção futuras dos edifícios após a reabilitação, aspecto essencial para a sua longevidade futura e para evitar novas e extemporâneas intervenções.

RESUMO

Neste capítulo abordam-se questões conceptuais, descrevendo-se os principais paradigmas que orientam o desenvolvimento das intervenções de reabilitação, a evolução das ideias de conservação e a gradual definição dos conceitos que hoje devem presidir a este campo de actividade. Analisam-se ainda algumas intervenções de referência internacionais, com especial enfoque nos princípios orientadores e nas estratégias que presidiram à sua actuação. Apresenta-se sucintamente a evolução prática da reabilitação em Portugal, dos anos 60 do século XX aos nossos dias, assim como algumas experiências que pela sua actuação, pela projecção e pelos resultados se destacam no panorama nacional. Conclui-se este capítulo com uma análise quantitativa da situação existente ao nível do parque habitacional nacional, com base em dados estatísticos oriundos de entidades nacionais e estrangeiras.

1.

REABILITAÇÃO DA CIDADE E DOS EDIFÍCIOS: CONCEITOS E EXPERIÊNCIAS

Figura 1 – Gravura de Piranesi (1720-1778) *Ricostruzione immaginaria della via Appia, Tomo II, Antichità Romane*

1 REABILITAÇÃO DA CIDADE E DOS EDIFÍCIOS: CONCEITOS E EXPERIÊNCIAS

1.1 Construção dos conceitos: relance sobre a construção dos paradigmas da conservação arquitectónica e da reabilitação urbana

Desde há muitos séculos existem manifestações de cuidados e de preocupação para com a conservação do património arquitectónico, nomeadamente quanto à necessidade da sua salvaguarda para as gerações futuras. Durante muito tempo, no entanto, essa prática tendia a considerar apenas os monumentos aos quais se atribuíam importantes valores históricos como os únicos objectos a conservar e proteger.

Até ao século XVIII, entendia-se por "restauro" qualquer intervenção visando a reutilização de construções disponíveis, as quais eram recuperadas e renovadas espontaneamente e de acordo com os paradigmas arquitectónicos, os saberes e as normas construtivas vigentes nos diversos tempos (Figura 1). As antigas edificações era um bem disponível do qual se tirava, muito pragmaticamente, o melhor usufruto e partido.

É sobretudo no século XIX que se ampliam de forma verdadeiramente admirável os conceitos de património e da sua conservação após apaixonadas polémicas em torno das metodologias a aplicar na conservação e/ou no restauro, destacando-se o contributo de notáveis teorizadores e intelectuais, de John Ruskin e Viollet-le-Duc a Camilo Boito, de Victor Hugo a (entre nós) Alexandre Herculano e Guerra Junqueiro[1].

A visão romântica deste século introduz, por vezes, atitudes excessivamente puristas e redutoras na prática do restauro. À luz dessa visão, os edifícios considerados como monumentos históricos eram desnudados de acrescentos mais recentes até se encontrar uma pretensa "traça primitiva", procurando fazê-los recuar até um hipotético momento áureo da sua história.

Tomando os "monumentos" como "peças de museu", como tal objectos para admirar em pedestal condigno, propunha-se a destruição das envolventes das edificações consideradas dignas de restauro, separando-as

[1] Sobre a história e as teorias essenciais da conservação consultem-se a tese de doutoramento de J. Jokilehto – *A history of architectural conservation: The contribution of English, French, German and Italian thought towards an international approach to the conservation of cultural property*; e ainda: C. Ceschi – *Teoria e Storia del Restauro*; Françoise Choay – *L'Allégorie du patrimoine*; veja-se também a compilação de J. Rivera – *Restauracion arquitectonica desde las origenes hasta nuestros dias: Conceptos, Teoria e Historia*. Em português consulte-se o capítulo 2, Restauro e (ou) Conservação? de José Aguiar – *Estudos cromáticos nas* intervenções *de conservação em centros históricos: Bases para a sua aplicação à realidade portuguesa.*

do tecido a que pertenciam. Os exemplos são variadíssimos: veja-se o que aconteceu às catedrais góticas por toda a Europa ou no centro de Paris (Notre Dame e a Sainte Chapelle como consequência das intervenções Haussmannianas, Figura 2) e, entre nós, à envolvente mais próxima do Palácio da Vila em Sintra, ou da Sé no Porto.

Um restauro estilístico depurador do que não era "traça original" e que propõe reconstruções miméticas, ou excessivamente imaginativas (porque baseadas em ancestralidades em grande medida desconhecidas) manter-se-á entre nós até quase metade do século XX como o principal paradigma da "boa conservação" (Figura 3 e Figura 4).

No entanto, desde os finais do século XIX – partindo do apreço pelo romantismo da ruína, justificando uma conservação minimalista, tal como foi proposta por John Ruskin – opunha-se a esta outra corrente que procurava fundamentações mais rigorosas, sob o ponto de vista da história, de estética e da ciência, para justificar uma conservação patrimonial mais estrita (Figura 5, Figura 6 e Figura 7).

Esta procura ficará marcada pelos contributos teóricos de Camilo Boito, nas suas célebres "Risoluzione" de 1883[2], que se podem considerar a primeira das Cartas Italianas da Conservação. Contributo teórico para o qual foi importante a observação da praxis do português Alfredo de Andrade, a quem Boito agradece reconhecidamente os contributos para a formulação do novo corpo doutrinário que vai conformar decisivamente a moderna conservação patrimonial.

À sistematização de Boito, juntam-se os contributos de Gustavo Giovannoni, dando origem ao predomínio teórico da escola italiana, reforçada depois da segunda Guerra Mundial pela publicação da obra, ainda hoje fundamental, de Cesare Brandi, *Teoria del Restauro*[3].

Gradual e paralelamente assistia-se à constituição da cidade histórica como um novo e muito mais vasto campo de actuação da conservação, processo descrito por Francoise Choay no livro *L'Allégorie du Patrimoine*[4] que envolveu distintos momentos e múltiplos passos de diversos protagonistas e escolas de pensamento (da apologia da conservação das cidades-museu, como a luta de Ruskin por Siena, à apologia das cidades-de-arte, de Camilo Sitte).

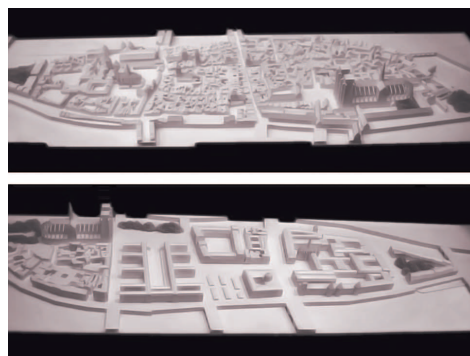



Figura 2 – Ile de France, Paris, antes e depois das renovações urbanas Haussmanianas

Figura 3 – Estudos de Viollet-le-Duc para o restauro de Carcassonne

Figura 4 – Carcassonne após o restauro

[2] Referência às «Risoluzione del III Congresso degli ingegneri ed architetti», de 1883, texto compilado pelo próprio em: Camilo Boito – *Questioni pratiche di belli arti: Restauri, concorsi, legislazione, professione, insegnamento.* Também em J. Jokilehto, cit 1, p. 340-347.

[3] Cesare Brandi – *Teoria del Restauro*. Esta obra foi recentemente editada em português, com tradução e revisão técnica de: Cristina Prats, José Delgado Rodrigues, José Aguiar e Nuno Proença. Veja-se: Cesare Brandi – *Teoria do Restauro*.

[4] Francoise Choay, cit 1.

Figura 5 – Roma, restauro do Coliseu, Raffaele Stern e Giuseppe Valadier (1807 a 1826)

Figura 6 – Imagens alusivas ao colapso do Campanile da Praça de São Marcos em Veneza, em 1902

Com influência directa dos contributos da escola de pensamento italiana aprova-se em 1931 a chamada "Carta de Atenas", dita "do Restauro", para se poder distinguir da outra e também fundamental "Carta de Atenas do Urbanismo". Trata-se do primeiro documento internacional de referência para a condução dos processos da conservação patrimonial, que constitui resultado directo das resoluções da conferência promovida pelo Conselho Internacional dos Museus na mesma cidade e no mesmo ano[5], e que viria a ser adoptado pela Sociedade das Nações em 1932.

Na Itália publica-se também em 1931 a primeira *Carta del Restauro*, substituída cerca de quarenta anos depois por uma nova versão, com o mesmo título, reflectindo agora as propostas teóricas essenciais de Brandi. Essa segunda *Carta del Restauro*, de 1972, continua ainda em vigor, falhada que foi a tentativa feita em 1987 de a substituir por uma *Carta da Conservação e de Restauro de Objectos de Arte e Cultura*, desenvolvida por uma comissão presidida por Paolo Marconi. No entanto, esta última, mesmo não tendo sido aprovada, constitui ainda hoje um documento de referência para quem se preocupa com a praxis da conservação[6].

O segundo "pós-grande-guerra" do século XX trouxe consigo desesperadas necessidades de reconstrução de muitas cidades europeias e uma premente necessidade de produzir novas habitações, porque muitas cidades, consideradas objectivos estratégicos, tinham sido sistematicamente demolidas por bombardeamentos aéreos. Assim privilegiou-se a demolição das áreas urbanas semi-destruídas e a rápida urbanização de novas áreas periféricas, desencadeando uma renovação urbana e uma reconstrução baseadas em profundas alterações funcionais e morfo-tipológicas, traduzidas na produção de uma enorme quantidade de novas zonas habitacionais, geralmente com níveis bastante baixos de qualidade de projecto, construtiva e ambiental.

Os novos e optimistas paradigmas eram os do "progresso industrial" e da procura da modernidade que, no urbanismo, encontravam fundamental referência teórica nos princípios expressos pela mais conhecida *Carta de Atenas do Urbanismo*. Relembrando o espírito desse documento quanto ao que preceituava como estratégia de salvaguarda patrimonial, esta dependia da

[5] Entre as mais inovadoras propostas destacam-se as seguintes: (i) a manifestação da clara necessidade de conservação e manutenção regulares dos monumentos; (ii) a defesa do respeito pela obra histórica e artística do passado, sem banir ou seleccionar diferentes "estilos" das diferentes épocas representadas, quando do restauro do monumento; (iii) a proposta da reutilização do monumento, com actividades funcionalmente adequadas, como garante fundamental da sua utilidade para as diferentes gerações e da continuidade futura; (iv) a chamada de atenção para a importância dos contextos envolventes; (v) a afirmação da necessidade de um rigoroso trabalho prévio de análise e documentação que fundamente as intervenções e possa fornecer um diagnóstico correcto das anomalias detectadas.

[6] Os mais pertinentes documentos internacionais de referência encontram-se compilados e comentados em Maria Justicia, cit 18. Uma compilação com tradução para português das principais cartas e recomendações encontra-se em: Flávio Lopes; Miguel Correia – *Património Arquitectónico e Arqueológico: Cartas, Recomendações e Convenções Internacionais.*

garantia de resposta a uma série prévia de condições; assim, conservar-se-ia património[7]: se o seu valor arquitectónico *«correspondesse a um interesse geral»*; se *«(..) a sua conservação não provocasse o sacrifício das populações mantidas em condições insalubres»*; se *«(..) fosse possível remediar a sua presença prejudicial por medidas radicais: por exemplo o desvio de elementos vitais da circulação, ou mesmo através da deslocação dos centros considerados até aqui como inamovíveis»*; defendendo a destruição de acrescentos e construções de menor importância em torno dos monumentos o que permitiria *«(sic) criar superfícies verdes»* em seu redor.

Perante tantas restrições não é de admirar a fortíssima resistência e a visão muito restritiva com que os urbanistas de matriz moderna e higienista se opuseram às raras propostas de restauro urbano, preterindo-as pelas "modernas" teses no espírito das quais geriram as nossas cidades até quase ao final do século XX.

Até ao início dos anos 60 desse século, as estratégias que conduziam a salvaguarda do nosso património arquitectónico e das áreas urbanas de interesse histórico podem classificar-se como restritivas, culturalmente muito selectivas e marginais. Nos novos planos de urbanização, muitas vezes colocam-se as "áreas históricas" literalmente de quarentena, delimitando-as como um "zoológico arquitectónico" ao qual as novas expansões viram costas, enquanto, outras vezes, essas áreas são esventradas com avenidas desproporcionadas, típicas das operações de "reordenamento viário"; sendo hoje difícil esclarecer qual das duas opções foi a mais danosa (Figura 8 e Figura 9).

A elevação do espaço da cidade histórica à categoria de "património", ou seja de "património urbano", é uma dilatação conceptual ainda muito recente, que surge quatro séculos depois da invenção do conceito de "património histórico" e constitui, como esclareceu Françoise Choay, um contributo específico da cultura europeia[8].

Como se viu, o tempo de afirmação deste novo conceito desenrola-se entre meados do século XIX e quase até à Segunda Guerra Mundial, em

Figura 7 – Veneza, Praça de São Marcos, Campanile após a refeitura, terminada em 1912, da autoria de Luca Beltrami *«com'era, dov'era»*

Figura 8 – Paris, zona de renovação urbana, anos 60

[7] Referência às "propostas", propriamente ditas, inicialmente publicadas em Novembro de 1933 nos Annales Techniques do IV Congresso do CIAM, reformuladas em 1941 pelo grupo CIAM–France e objecto de consequente nova publicação em 1945 (tradução livre).

[8] *«Para ser apreendida em toda a sua riqueza semântica, a noção de património urbano exige ser colocada em perspectiva, ou melhor ainda, em corte, através dos estratos da sua história na tradição europeia. [..] Sabemos que o conceito de monumento histórico foi progressivamente construído entre o século XV (onde emergiu no quadro de uma grande revolução cultural vivida em Itália) e a primeira metade do século XIX que marcou a sua consagração. [..] A noção de património urbano histórico tem origens bastante mais recentes: o início da segunda metade do século XIX; o seu conteúdo é igualmente bem diferente: ao contrário do monumento histórico, não se trata mais de abordar a salvaguarda de edifícios singulares, individuais, mas de cidades, de bairros ou mais geralmente de antigos tecidos urbanos apreendidos como entidades autónomas, objectos específicos não redutíveis à soma dos seus componentes, mas caracterizados pelo modo de articulação e de diferenciação dos seus componentes cheios e vazios».* Françoise Choay – L'invention du patrimoine urbain. Quel patrimoine aujoud'hui ?. In Colloque International, Dijon, 1992 - *Les secteurs sauvegardés ont 30 ans.* p. 2-3 (tradução livre). Um estudo abrangente sobre a história do conceito de Património Urbano encontra-se em Francoise Choay, cit 1.

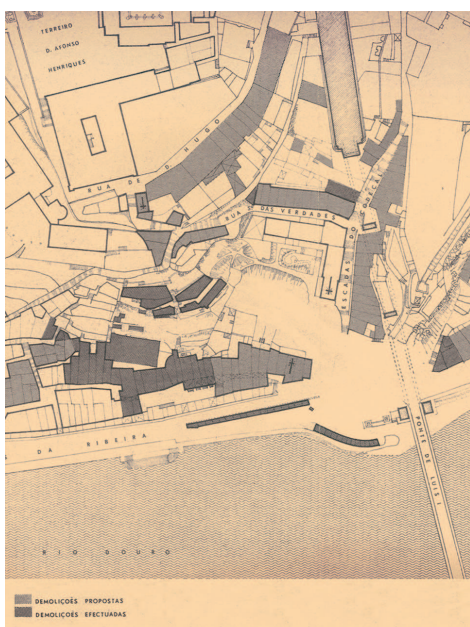



Figura 9 – Excerto do *Estudo de arranjo e salubrização do Barredo*, José Júlio Afonso, Porto, 1949, onde se propõe a demolição da zona do Barredo

Fonte: Fernando Távora (coor.) - *Estudo de renovação urbana do Barredo.*

momentos e espaços distintos, coincidindo a sua génese, se se aceitarem as classificações propostas por Choay, com três fases históricas principais («*mémoriale*, *historique* e *historiale*»), originárias de três culturas diferentes (Inglaterra, Áustria e Itália) e com três principais protagonistas (Ruskin, Sitte e Giovannoni)[9].

Devem-se a Gustavo Giovannoni as primeiras propostas teóricas integradoras (desenvolvidas entre os anos 20 e 30 do século XX) e consistentes quanto à viabilização urbanística das (ou de pedaços de) cidades históricas no quadro de uma teoria moderna de cidade polinuclear.

Para Giovannoni a arquitectura menor e de acompanhamento, a verdadeira constituinte daquilo que muito mais tarde Rossi chamaria de "Arquitectura da Cidade", era ela própria um novo tipo de "monumento" de carácter colectivo: um Património Urbano definido por cidade histórica, nas suas estrutura, morfologia, paisagens e imagens urbanas (Figura 10). Este património urbano deveria ser sujeito a leis de protecção e a critérios de restauro similares aos já estabelecidos, à época, para os monumentos[10].

Percebendo o forte processo de desintegração a que iriam ser submetidas as cidades tradicionais – e adivinhando, cinquenta anos antes, o "desurbanismo" dos nossos dias –, Giovannoni reclamou a instauração para os antigos núcleos históricos de valores de uso actuais através da sua inserção em novas teias de organização territorial.

Giovannoni defendeu pioneiramente que o papel da cidade histórica podia ser não só compatível mas também complementar das novas urbanísticas, organizações funcionais e de escala propostas pelo planeamento moderno. Mas Giovannoni colocava condições muito precisas para que essa reapropriação dos centros históricos pelo moderno fosse possível:

- renúncia a uma vocação de centralidade única para os Centros Históricos no contexto territorial, preferindo a inclusão dos núcleos urbanos históricos na lógica de um sistema urbanístico polinuclear;
- total compatibilidade dos usos atribuídos aos tecidos históricos com as características específicas das suas arquitectura, morfologia, escala e capacidades do seu parcelamento, evitando ao máximo operações de reordenamento cadastral (que ao alterarem as prestações do cadastro podem ter como consequência o surgimento de funções para as quais as outras estruturas urbanas poderão não conseguir dar resposta, por exemplo o aumento de tráfego e necessidades de estacionamento provocadas pela explosão do terciário);

[9] F. Choay, cit 1, p.139.

[10] Ver: G. Giovannoni – *Città vecchia ed edilizia nuova*, p.140.

- procura de funções mais vocacionadas à modicidade da escala e do cadastro já presentes nos tecidos históricos, tirando partido da complexidade e da riqueza morfológica dos seus tecidos; por exemplo apoiando o seu uso como lugares de utilização mista e diversificada, explorando o carácter convivial e de permanência, e explorando as aptidões do Centro Histórico para receber actividades de encontro e de proximidade humana, para as quais a escala e o cenário físico dos tecidos históricos sempre foram aptos (Figura 11);
- possibilidade de uma demolição cirúrgica de construções consideradas parasitárias ("diradamento"), numa lógica contrária aos esventramentos, para uma melhoria ambiental dos tecidos históricos através da consequente introdução de equipamentos e infra-estruturas que permitam o seu uso mais contemporâneo;
- em troca dessas demolições selectivas, salvaguarda dos tecidos e arquitecturas mais significativos, com garantia do seu restauro, proibição de novos acrescentos, controlo da expansão volumétrica dos edifícios existentes e introdução cirúrgica de novas edificações, desde que assegurando o respeito absoluto pela tipologia cadastral preexistente e pelos condicionamentos (por exemplo, volumétricos) das morfologias da área envolvente[11].

Figura 10 – Evoramonte, arquitectura de acompanhamento

As ideias e a influência da escola italiana da conservação, e sobretudo as teorias de "restauro crítico" de Cesare Brandi, acabam por reflectir-se directamente na *Carta de Veneza sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos* e *Sítios*[12], consequência das resoluções tomadas em 1964 pelo II Congresso Internacional de Arquitectos e Técnicos dos Monumentos Históricos, organizado com o apoio da UNESCO, do Conselho da Europa, do ICCROM e do ICOM, que reuniu 61 representantes de outros tantos países e no qual foi fundado o ICOMOS. À predominância desta influência não foi estranha a condução dos trabalhos por Piero Gazzola e a influência directa de Roberto Pane nas propostas de redacção dos conteúdos finais. A Carta de Veneza reflectiu-se em numerosas legislações nacionais[13] e em cartas de carácter regional, constituindo ainda hoje um

Figura 11 – Lisboa, Alfama

[11] O essencial desta teorização encontra-se em G. Giovannoni, cit 10.

[12] O documento original foi primeiramente traduzido para português por Sérgio Infante, em edição da Comissão Nacional Portuguesa do Conselho Internacional dos Monumentos e Sítios, de 1986. Na presente publicação, utiliza-se a tradução de Fernando Henriques, realizada em 1996 para a Sociedade para a Preservação do Património Construído. Cf. F. Henriques; V. Jorge – *Textos Fundamentais*. Ver também em F. Henriques – *A conservação do património histórico edificado*, p. 7-34.

[13] Como sucedeu em Portugal (apesar de bastante mais tarde), nomeadamente com a publicação da "Lei Orgânica do IPPC" pelo decreto n.º 34/80 e a primeira Lei de Bases do Património de 1985 (Lei n.º 13/85).

documento internacional fundamental no que diz respeito aos princípios orientadores da conservação.

De uma rápida análise conceptual da Carta de Veneza, são de realçar os seguintes aspectos[14], o primeiro dos quais constitui o seu principal avanço disciplinar:

- o alargamento do conceito de monumento histórico, o qual passa a englobar «(..) não só as criações arquitectónicas isoladamente, mas também os sítios, urbanos ou rurais (..)» (art. 1)[15], por comparação com a Carta de Atenas de 1931, que se referia aos "monumentos artísticos e históricos";
- a preocupação quanto à necessidade de qualificação e preservação das áreas envolventes, ao destacar que «(..) sempre que o espaço envolvente tradicional subsista, deve ser conservado, não devendo ser permitidas quaisquer novas construções, demolições ou modificações que possam alterar as relações volumétricas e cromáticas» (art. 6);
- reconhecimento da importância das contribuições das várias épocas sedimentadas nos edifícios, ao acentuar que as evidências históricas não devem ser removidas, adulteradas ou destruídas, e que deve facilitar-se o seu acesso futuro no caso de não se encontrarem visíveis: «(..) um monumento é inseparável da história de que é testemunho e do meio em que está inserido», pelo que se recusa a remoção do todo ou de partes dos monumentos excepto por exigências de conservação (art. 7);
- opção clara, no caso de reutilização funcional, pela exigência de adequação do programa às capacidades preexistentes «sem alterar a disposição ou a decoração dos edifícios»[16], com recusa implícita do inverso, ou seja, da alteração traumática dos monumentos como resposta a programas desadequados;
- estabelecimento do objectivo essencial da conservação e do restauro como sendo «(..) a preservação dos valores estéticos e históricos do monumento (...) [e que o restauro] deve terminar no ponto em que as conjecturas comecem» (art. 9).

[14] Sobre as implicações da *Carta de Veneza* na teoria da conservação ver também a análise de Fernando Henriques, em F. Henriques, cit 12, p. 5-8.

[15] *«O conceito de monumento histórico engloba, não só as criações arquitectónicas isoladamente, mas também os sítios, urbanos ou rurais, nos quais sejam patentes os testemunhos de uma civilização particular, de uma fase significativa da evolução ou do progresso, ou algum acontecimento histórico».* Em F. Henriques, V. Jorge, cit 12, p. 4 (Definições, art. 1).

[16] *«Art. 5 – A conservação dum monumento é sempre facilitada pela sua utilização para fins sociais úteis. Esta utilização, embora desejável, não deve alterar a disposição ou a decoração dos edifícios. É apenas dentro destes limites que as modificações que seja necessário efectuar poderão ser admitidas».* Em F. Henriques, V. Jorge, cit 12, p.4 (Definições, art. 1).

A Carta de Veneza sobre a Conservação e o Restauro de Monumentos e Sítios contém ainda outras indicações fundamentais para uma nova praxis:

- estabelece que o restauro só deverá ser desenvolvido se corresponder a uma necessidade imperiosa, recomendando intervenções mínimas, isto é, "fazer menos" em vez de "fazer demais", e aconselhando o maior respeito pelo existente e pela autenticidade dos materiais;
- desaconselha as reconstruções miméticas ou românticas, defendendo a necessidade de assegurar a reconhecibilidade e a identificação dos novos elementos introduzidos nas construções;
- recomenda o retomar de técnicas tradicionais cujas durabilidade e eficiência estão bem provadas, advogando prudência na utilização de tecnologias modernas;
- defende a necessidade de se assegurar a reversibilidade nas intervenções estruturais e construtivas;
- defende a necessidade de documentar e registar sistematicamente todos os trabalhos de investigação, análise e de conservação desenvolvidos, publicando-os e divulgando-os, e de recorrer a todas as ciências relevantes nas acções de conservação;

- defende a necessidade de alargamento do conceito de monumento histórico ao conjunto envolvente do edifício classificado e ao lugar onde este se encontra implantado;
- aponta a necessidade de manutenção periódica dos edifícios;
- e reforça a importância para a conservação da atribuição de um destino funcional socialmente útil ao edifício a salvaguardar.

Apesar de todas as preocupações para com os valores de conjunto patentes na redacção do texto da Carta de Veneza e da implícita inclusão do património urbano no conceito de monumentos a preservar, a redacção final da Carta de Veneza reservou apenas um artigo (art.º 14º) para afirmar, de forma demasiado vaga, que os princípios enunciados se devem também aplicar aos trabalhos de restauro e de conservação dos sítios históricos.

Para colmatar parcialmente a reduzida abordagem da escala urbana dos problemas, anexou-se às conclusões do congresso um documento intitulado *Protecção e Reabilitação de Centros Históricos*, onde se solicitava às entidades nacionais e internacionais com competências na matéria o desenvolvimento de esforços no sentido de enquadrar a salvaguarda do património urbano em legislação apropriada, fornecendo desse modo meios para a conservação e a integração dos núcleos urbanos históricos na vida contemporânea.

Figura 12 – Lisboa, Freguesia da Pena, década de noventa

No entanto, apenas em 1987, com a publicação da *Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas*[17], ratificada pela Assembleia Geral do ICOMOS, se respondeu finalmente àquele apelo.

A reabilitação urbana, tal como hoje é entendida – recuperação e beneficiação geral de áreas urbanas degradadas (históricas ou não) nos seus vários aspectos (do físico e morfológico, à revitalização socioeconómica e funcional) – constitui-se assim e ainda como uma política de intervenção na cidade relativamente inovadora e com um passado ainda demasiado recente, sobretudo em Portugal (Figura 12).

No Quadro 1 apresenta-se uma síntese dos conceitos ligados à reabilitação que foram abordados neste ponto.

Quadro 1 – Conceitos ligados à reabilitação

O QUE SE ENTENDE POR...	
Conservação	*«(...) conjunto de actuações de prevenção e de salvaguarda visando assegurar uma duração, que se pretende ilimitada, da configuração material do objecto considerado.»*[18]
Prevenção	*«(...) conjunto de actuações de conservação, no mais amplo prazo possível, motivadas por conhecimentos prospectivos sobre o objecto considerado e sobre as condições do seu contexto ambiental.»* [18]
Salvaguarda	*«(...) qualquer medida de conservação e prevenção que não implique intervenções directas sobre o objecto considerado.»*[19]
Restauro	*«(...) qualquer intervenção que, respeitando os princípios da conservação e fundamentando-se num cuidadoso conhecimento prévio, vise restituir ao objecto, nos limites do possível, uma relativa legibilidade e, sempre que necessário, o uso.»*[20]
Reabilitação	conjunto de operações dirigidas à conservação e ao restauro das partes significativas – em termos históricos e estéticos – de uma arquitectura, incluindo a sua beneficiação geral, de forma a permitir-lhe satisfazer a níveis de desempenho e exigências funcionais actualizadas.
Manutenção	*«(...) conjunto de acções decorrentes de programas de intervenção, dirigidas a manter os objectos de interesse cultural em condições óptimas de integridade e funcionalidade, especialmente depois de terem sofrido intervenções excepcionais de conservação e/ou restauro.»*[21]

[17] Texto traduzido por F. Henriques; V. Jorge, cit. 12.

[18] Redacção da Carta Italiana de Conservação e Restauro dos Objectos de Arte e Cultura (não promulgada), In Maria Justicia – *Antología de textos sobre restauración*, p.166.

[19] Maria Justicia, cit. 18, p.196. Por exemplo, a classificação como património nacional e o estabelecimento de medidas preventivas quanto à capacidade dos indivíduos afectarem o valor histórico e estético de uma obra de arte é uma medida de salvaguarda.

[20] Maria Justicia, cit. 18, p.196. Cesare Brandi clarifica e amplifica o conceito; apesar do seu discurso na Teoria do Restauro se dirigir sobretudo para o problema do restauro da pintura mural, acaba por estabelecer as bases de referência para a teoria do restauro contemporânea: *«Comummente entende-se por Restauro qualquer intervenção destinada a restituir a eficiência de um produto da actividade humana.* [Numa obra de arte, como na Arquitectura, o] *(..) Restauro constitui o momento metodológico do reconhecimento da obra de arte, na sua consistência física e na sua dúplice polaridade estética e histórica, com vista à sua transmissão para o futuro».* Cesare Brandi – *Teoria del Restauro*, p.1 e p.6.

[21] Maria Justicia, cit. 18, p.196.

1.2 Modificação das estratégias

No fim da década de 60 e no início da década de 70 do século XX, viveu-se um período de uma certa convulsão: nos países ocidentais verifica-se uma marcada involução demográfica; ampliam-se profundamente as preocupações ecológicas e ambientais; e abandona-se a ideia de que seria possível um progresso "logarítmico", tomando-se consciência de forma dramática, com a crise do petróleo, de que os recursos naturais são finitos. Do ponto de vista da cultura e da cidadania vive-se o desencanto da constatação dos fracos resultados obtidos com os aceleradíssimos processos de renovação (Figura 13) e expansão suburbana das cidades, desenvolvidas nas décadas anteriores; e assiste-se, em suma, ao início de uma progressiva e profunda alteração nos modelos produtivos e sociais com as correspondentes manifestações de crises económicas e culturais.

Figura 13 – Lisboa, Martim Moniz após a intervenção de renovação urbana

A sociedade e a cultura da civilização industrial entram em crise e começa a anunciar-se a nova era da "pós-modernidade".

Gradualmente ampliam-se por toda a Europa as novas "políticas de requalificação" das áreas centrais e antigas das cidades, que começaram a ser enquadradas urbanística e normativamente por leis como a já célebre Lei Malraux[22], de 4 de Agosto de 1962, que em França deu prioridade nacional à preservação e recuperação de conjuntos urbanos que possuíssem valor arquitectónico ou histórico, sobrepondo a necessidade cultural da nova economia da salvaguarda às anteriores estratégias substitutivas da renovação urbana.

Com o enquadramento da Lei Malraux conseguiram-se salvar importantes áreas urbanas históricas, fortemente ameaçadas ou muito degradadas, assim como pequenas cidades de grande valor como património urbano[23].

Com um amplo e diverso enquadramento legal e conceptual, os britânicos promoveram a salvaguarda das suas "Conservation Areas", das quais existem hoje na Grã-Bretanha cerca de uma dezena de milhar. O momento fulcral deste processo foi a selecção pelo *Council for British Archaelogy*, em 1965, de 51 cidades (de um total de 324 propostas) consideradas como *«(...)so splendid and so precious that ultimate responsibility for them should be a national concern»*[24].

[22] Segundo esta legislação inovadora (ao seu tempo) após estudos pormenorizados – que envolviam sempre uma negociação entre o poder local e central – delimitavam-se áreas urbanas para cada uma das quais se aplicaria um regulamento específico pormenorizado, bastante restritivo, a elaborar, limitando consideravelmente as possibilidades de construção, demolição ou alteração do edificado e definindo normas arquitectónicas para todas as intervenções visíveis nos imóveis. Qualquer trabalho exigia autorização prévia do arquitecto responsável por essa área.

[23] Ver 1.3.1.3.

[24] Conferência de: Ivor Samuels – A experiência de conservação do património urbano na Grã-Bretanha. In Universidad Complutense de Madrid – *Urbanismo Y Conjuntos Históricos*.

Muito gradualmente as operações de "reabilitação urbana" e de "restauro urbano" começaram a suceder às anteriores operações de "renovação urbana". Importa aqui esclarecer o que ontem e hoje se entende por Renovação Urbana quando esta se aplica a tecidos urbanos históricos: a substituição da tipologia urbana preexistente – alterando drasticamente o traçado e a morfologia urbana e demolindo os edifícios que lhes pertenciam – substituindo-a por soluções novas e modernas de desenho do espaço urbano, com correspondentes soluções tipológicas. Trata-se, em síntese, de demolir o existente, projectando e construindo nesse lugar de acordo com novas e modernas teses arquitectónicas, ou entregando esses territórios à fúria da especulação imobiliária.

De algumas experiências havidas em intervenções ocorridas na Europa do fim dos anos 60 e na década de 70, ficou claro que as operações onde predominavam as intenções de restauro e de conservação arquitectónica autistas a outros factores da realidade socioeconómica e cultural local, como sucedeu por exemplo em Paris – no bairro, agora prestigiado, de Le Marais –, resultaram em processos de grave injustiça social ("gentrification"), ao promoverem a expulsão sistemática das populações residentes e a sua substituição por novos estratos socioeconómicos capazes de responder ao surto especulativo provocado[25].

Esta importante questão – a da necessidade de articular intimamente a reabilitação do quadro físico das áreas históricas com uma alargada intervenção de apoio social, promovendo a recuperação socioeconómica dessas áreas e induzindo através dos investimentos a realizar a possibilidade de um novo desenvolvimento local – constitui uma premissa fundamental de um novo tipo de planos de reabilitação urbana lançados na transição na década de 70 do século XX, dos quais foi pioneiro o plano estabelecido para a cidade italiana de Bolonha[26].

[25] Hoje procura-se contrariar em França estes processos com o surgimento de instrumentos de apoio social, como o chamado "Prêt Locatif Aidé" (PLA) e o seu corolário "Aide Personnalisée au Logement" (APL) e recorrendo também à ANAH – Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat para apoiar operações integradas do tipo OPAH's – Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat que maximizam as hipóteses de comparticipação por parte do Estado.

[26] O plano regulador de 1969 constitui o marco mais conhecido desta experiência dita "de Bolonha". O objectivo essencial foi controlar a expansão da cidade para novas áreas periféricas, preferindo a esta uma reconstrução da cidade sobre si mesma e salvaguardando, neste processo, a continuidade das populações residentes. Neste plano pioneiro, resultante de uma íntima identificação entre os objectivos técnicos e a componente política, entende-se que a resolução dos problemas das áreas urbanas consolidadas e de interesse histórico depende de uma intervenção muito mais alargada – exigindo um entendimento e uma intervenção na cidade no seu todo –, que se alicerça numa política urbana fundada numa política fundiária que retira primazia à iniciativa privada em prol do interesse público. Por outro lado são lançados diversos tipos de instrumentos de intervenção, agindo sobre várias frentes: desenvolve-se uma política de habitação, orquestra-se esta com uma política de serviços públicos, de participação activa dos cidadãos e de descentralização administrativa, etc. Outra faceta inovadora nesta intervenção consistiu na metodologia empregue, baseada numa profunda análise fenomenológica da cidade, no âmbito da qual se aplicaram e se desenvolveram instrumentos de análise morfo-tipológica, reconhecendo-se finalmente a importância instrumental e operativa da historiografia urbana e da identificação tipológica na fundamentação das intervenções arquitectónicas.

Paulatinamente, na Europa da cultura das cidades, a reabilitação urbana afirmou-se como uma nova política de requalificação das urbes existentes onde se insere um conjunto de acções coerentes e orquestradas, destinadas a potenciar os valores socioeconómicos, ambientais e funcionais de determinadas áreas urbanas, e a, consequentemente, elevar de forma significativa a qualidade de vida das populações residentes. Esse conjunto de acções inclui medidas socioeconómicas e outras de melhoria das condições do parque edificado, com elevação dos níveis de conforto e habitabilidade (Figura 14), e a dotação dessas áreas com equipamentos comunitários, infra-estruturas, instalações e espaços livres de uso público adequados. O vasto programa atrás expresso reúne-se no conceito, hoje pacífico e globalmente defendido, de "conservação integrada", designada erroneamente no léxico português corrente como "reabilitação integrada".

A origem desta nova abordagem surgiu em 1975, quando o Conselho da Europa lançou uma vasta orquestração elegendo esse ano como o *Ano Europeu do Património Arquitectónico*[27]. No seguimento desta iniciativa, o Comité de Ministros do Conselho da Europa aprovou, em 26 de Setembro desse ano, a *Carta Europeia do Património Arquitectónico*[28], cujo conteúdo reverteu, pouco depois, para uma *Declaração* hoje vulgarmente conhecida como *Carta de Amesterdão* sobre a *Conservação Integrada*[29].

Figura 14 – Lisboa, Alfama, edifício habitado em obras de reabilitação

[27] Iniciativa que tinha como principal missão eleger a conservação do património histórico e cultural da Europa como um dos objectivos essenciais da planificação urbana e regional, definindo os aspectos fulcrais essenciais à salvaguarda desse património e á sua inclusão numa política europeia de ordenamento do território. Esta iniciativa teve alguma repercussão em Portugal, através da acção de uma Comissão Nacional da qual faziam parte personalidades de prestígio, como Pais da Silva (que então publicou um importante ensaio com o título Património Arquitectónico), Viana de Lima, Cabeça Padrão, Silva Passos, Campos Matos e Nunes de Oliveira.

[28] Entre os principais contributos da Carta Europeia do Património Arquitectónico, de Setembro de 1975, encontra-se a ampliação do conceito de património arquitectónico, com a seguinte definição: *«(...) o património europeu é formado, não só pelos nossos monumentos como também pelos conjuntos que constituem as nossas cidades antigas e as nossas povoações tradicionais no seu ambiente cultural ou construído (Princípio 1º)»*. A Conservação integrada define-se nessa carta como: *«(...) o resultado da acção conjunta das técnicas de restauro e de pesquisa de funções apropriadas* [para a reutilização dos edifícios]. *A evolução histórica conduziu os centros degradados das cidades (...) a converter-se em reservas de alojamentos baratos. O seu restauro deve ser levado a cabo dentro de um espírito de justiça social e não deve ser acompanhado do êxodo de todos os habitantes de modesta condição social. Assim, a conservação integrada deve constituir um dos preliminares das planificações urbanas e regionais. Convém realçar que esta conservação integrada não é exclusiva de toda a arquitectura contemporânea nos bairros antigos, mas esta deverá ter na maior conta o quadro* [edificado] *existente, respeitando as proporções, a forma e a disposição dos volumes assim como os materiais tradicionais. (Princípio 7º); A conservação integrada deve utilizar todos os meios jurídicos, administrativos, financeiros e técnicos adequados (Princípio 8º)»*. A Carta Europeia aponta objectivos e conteúdos urbanísticos precisos para a evolução do processo de reabilitação urbana, ainda que sem especificar os necessários instrumentos operacionais. Veja-se em: Conselho da Europa – *Carte Européenne du Patrimoine Architectural* (tradução livre).

[29] Os princípios da *Carta Europeia do Património Arquitectónico* (Setembro de 1975) foram reafirmados na Declaração final do Congresso sobre Património Arquitectónico, realizado em Amesterdão (em Outubro de 1975). No entanto, a nova redacção é muito mais extensa e, em alguns pormenores, muito mais específica. Por exemplo, a definição de património arquitectónico passa a integrar *«não apenas os edifícios isolados dum valor excepcional e a sua envolvente, mas também os conjuntos, bairros antigos das cidades e vilas, apresentando um interesse histórico ou cultural (alínea a); (...) a conservação deve ser considerada como (...) um objectivo maior do planeamento urbano e do ordenamento do território. Recomenda-se uma política comum de conservação integrada que implica esforços para integrar o património arquitectónico na vida social, contrariar a exclusão ou segregação social na cidade antiga (Gentrification), contrariando a deslocação das populações (trabalho/emprego), economizando recursos; a conservação integrada não custa necessariamente mais, permitindo manter e transmitir técnicas artísticas e artesanais tradicionais, em vias de desaparecimento»*. Cf. Conselho da Europa – Déclaration d´Amsterdam. In Conselho da Europa – *Congrès sur le patrimoine architectural européen* (tradução livre).

Figura 15 – Évora, cidade com longa tradição de integração dos objectivos da conservação do património no planeamento urbano

Figura 16 – Lisboa, operação de fachadismo

A *Carta de Amesterdão* é um documento da maior importância para a conservação urbana, integrando o núcleo central do pensamento europeu resultante dos amplos debates culturais e disciplinares que construíram a especificidade europeia nesta matéria. Estabelece a conservação do património arquitectónico como um dos principais objectivos do planeamento urbano e do ordenamento do território (Figura 15), exigindo o compromisso e a responsabilização dos poderes locais e a participação activa dos cidadãos no processo. Considera os factores sociais como condicionantes de primeira importância para o êxito da conservação integrada, para a qual se exige um quadro legal, administrativo e financeiro adequado e ainda «(...) *a promoção de métodos, técnicas e competências profissionais vinculados ao restauro e à reabilitação* (Ponto 6)»[30].

O termo "Reabilitação", hoje tão em voga mas ainda tão incompreendido em Portugal, que gradualmente começara a surgir no discurso da conservação patrimonial no fim dos anos 60, consagrou-se através desta *Declaração de Amesterdão*. Aplicado a um edifício, o termo "Reabilitação" articula o objectivo da recuperação dos valores preexistentes numa dada edificação histórica (ou não) com a sua beneficiação geral (melhoria das redes, aproximação a níveis de desempenho actuais). A "reabilitação" surge como uma possibilidade concreta de reutilizar as arquitecturas, a estrutura e os elementos construtivos dos edifícios antigos, adaptando-os a necessidades e exigências de uso contemporâneas, mas evitando ao máximo a perda dos seus valores estéticos, históricos, arquitectónicos e urbanísticos essenciais.

Paralelamente a este florescimento da ideia da "Reabilitação", registou-se na Europa e em todo o mundo desenvolvido o explodir do chamado "Fachadismo", isto é, a retenção das paredes exteriores ("outer shell") e a demolição das partes interiores dos edifico antigos (Figura 16) e sua substituição por novas construções, com profundas mudanças tipológicas, volumétricas, estruturais e construtivas, onde as antigas fachadas são preservadas de forma acrítica ou são reconstruídas numa imitação das antigas.

[30] Conselho da Europa, cit. 29. O assumir das medidas propostas pelo Conselho da Europa implicava opções políticas que colidiam com interesses óbvios, já instalados. Constatando o impasse na transposição dos princípios internacionalmente assumidos para as diferentes políticas nacionais, a Assembleia do Conselho da Europa lançou um apelo aos diferentes Estados, através da Recomendação 880, de 1979, relativa à Conservação do Património Arquitectónico Europeu, reforçando anteriores opções estratégicas anteriores, apresentando medidas alternativas de carácter operacional e solicitando maior empenho na concretização dos princípios da *Carta Europeia do Património Arquitectónico*. Nesse sentido propõem-se novas medidas de carácter operacional: a catalogação dos edifícios de interesse arquitectónico processada internacionalmente de acordo com critérios similares; a criação de mecanismos legais para conseguir impedir a demolição ou transformações radicais de edifícios históricos classificados; o controlo da circulação e dos estacionamentos nos antigos núcleos urbanos; a proibição da cablagem aérea; a adopção de medidas financeiras de apoio a particulares; a formação de artífices qualificados em técnicas tradicionais. Veja-se a transcrição para castelhano da Recomendação 880 (1979), em M. Justicia, cit. 18, p. 115-121.

Como no eclectismo e no revivalismo, quando a alta burguesia se apossou da história e fez dela o reflexo do seu sucesso económico e social, através do Fachadismo facilitava-se a apropriação da cidade histórica pela classe média (ou média alta) capaz de pagar os elevados custos deste tipo de operações. O Fachadismo insere-se num processo de mistificação patrimonial (que Choay tão bem descreve), enquanto paliativo para um público que deseja atenuar a dor da perda da cidade histórica e dos lugares urbanos aos quais pertenceu e dos quais está a ser expulso. Nesta perspectiva social, encobertos pelo Fachadismo manifestam-se laxismos disciplinares, gestionários e de cidadania.

A ideia de reabilitação, e o seu respeito implícito pela cultura dos lugares, pela importância plural dos contextos e pelo entendimento da cidade como corpo mutante que continuamente (re)incorpora memórias, apontam caminhos que estão nos antípodas do mimetismo estético do Fachadismo – caracterizado pelo esvaziamento do recheio da arquitectura antiga e pela sua ampliação acrítica (na vertical e na horizontal) dando origem a uma nova edificação (Figura 17) –, que continuamente destrói os tecidos históricos de muitas cidades europeias (como Bruxelas) e que hoje ameaça as Avenidas Novas de Lisboa (Figura 18).

O papel da arquitectura de hoje face à cidade e às arquitecturas herdadas, com as quais continuamente se confronta e nas quais tem de intervir, tal como é definido neste entendimento, consistirá numa acção conciliadora entre o construir da sua contemporaneidade e a necessidade de conservar o essencial da memória e da específica cultura desses lugares urbanos.

Figura 17 – Lisboa, Rua Castilho, fachadismo e renovação urbana

Figura 18 – Lisboa, Avenidas Novas, renovação urbana e forte densificação

Figura 19 – Lisboa, expansão periférica

I.3 Experiências estrangeiras e nacionais

I.3.1 O Renascimento das cidades europeias no fim do século XX

I.3.1.1 Nota prévia

Depois de uma quase exclusiva concentração das atenções sobre a expansão periférica (Figura 19) e, até, do incentivo à "não-cidade" propagadas por um (des)urbanismo guiado pela lógica da velocidade dos transporte públicos ou individuais, nos anos 80 e 90 do século XX verificou-se por toda a Europa o regresso da ideia de (re)investir no centro das cidades consolidadas.

Com as alterações havidas na economia, implodindo a velha economia do fomento industrial e explodindo a nova economia dos serviços e do saber, parecia ser de novo possível o convívio entre os territórios do trabalho (das micro-empresas), do lúdico e do residencial.

Os serviços modernos, exigindo acessibilidades que os centros históricos estavam longe de poder garantir, começaram uma migração gradual para a periferia (como se fez na Défense em Paris, ou no projecto de novas cidades de Governo, retirando os ministérios dos centros das cidades, como se fez em Viena), libertando os "centros históricos" da sua enorme pressão económica.

Assim, pouco a pouco ressurgiu a ideia de que o centro da cidade pode ser um local excelente para de novo residir e trabalhar e para se exercerem as actividades de cultura, de encontro e convívio nos tempos livres.

Por toda a Europa, lançaram-se acções extensivas de reabilitação urbana e também operações estratégicas de renovação urbana de tecidos obsoletos e sem significado histórico ou estético que justificasse a salvaguarda. É o tempo das grandes operações urbanas, como Les Halles e as diversas "Zones d'Aménagement Concentré" (ZAC) de Paris; a Exposição de Arquitectura de Berlim (IBA, 1987); o processo de reabilitação e de renovação das Docklands em Londres; ou ainda, as intervenções de reabilitação e renovação de Barcelona, que tiveram como auge as Olimpíadas de 1992.

Paralelamente à reabilitação urbana e de edifícios motivada pelo seu valor artístico, histórico e arquitectónico ou urbanístico, o surgimento de uma consciência ecológica cada vez mais ampla, acompanhada pela brutal redução nas taxas de crescimento demográfico a que se assiste na Europa nos finais do século XX, conduziu à necessidade vital de não só

reabilitar a cidade histórica, mas também o parque edificado produzido pelo produtivismo moderno, reparando os erros dos processos aceleradíssimos de crescimento e procurando gradualmente reparar as faltas de ligação entre os pedaços antigos e modernos das cidades e integrar as periferias.

Iniciam-se assim as primeiras operações de reabilitação e reformulação do parque moderno, como foi o caso da iniciativa REHAB-HLM, ou seja, a sistemática melhoria dos imensos bairros de habitação de baixo custo construídos pelo Estado Francês (através da organização HLM), melhorando os espaços exteriores e reformulando as tipologias habitacionais (por exemplo pela anexação vertical ou horizontal de pisos).

1.3.1.2 Da experiência de Berlim

Na Alemanha, depois das destruições da II Guerra Mundial, lançaram-se numerosas operações de reconstrução que privilegiaram, do ponto de vista da estratégia de intervenção, a renovação urbana, ainda que se verificassem excepções nalgumas pequenas cidades "históricas", como por exemplo Rothenburg, Tubiggen ou Heidelberg.

Figura 20 – Berlim, reconstrução mimética de fachadas de edifícios antigos destruídos com elementos prefabricados de betão

Esta preferência, no âmbito da qual se promoveu a substituição das partes mais afectadas e degradadas das cidades por novas soluções urbanas, apagou de tal forma as memórias das cidade alemãs que acabou por provocar, já na década de 70, uma fortíssima reacção das populações (Figura 20), traduzida no lançamento de inúmeras acções de protesto público para com os resultados da aplicação dessas políticas que, como aconteceu em Berlim, resultaram na destruição de mais edifícios antigos do que a própria guerra.

Wim Wenders registou genialmente no filme *Der Himmel uber Berlin* (traduzido para português como *As Asas do Desejo*) este sistemático roubo de história urbana.

Tendo como argumento este regresso aos centros das cidades e perante um enquadramento político muito específico de demonstração da superioridade económica e cultural do Ocidente em plena Guerra Fria – Berlim estava dilacerada por décadas de fractura em duas novas cidades de ideologias urbanas opostas – lançou-se uma das mais interessantes e ricas experiências de reabilitação urbana desenvolvidas na Europa: a operação "Internationale Bauausstellung Berlin" (IBA, 1979/87[31]).

[31] Exposição Internacional de Arquitectura e do Habitat, na sua tradução para o português.

Figura 21 – Berlim, IBA 1987, James Stirling, edifício de serviços

Retomando a tradição alemã de grandes exposições de arquitectura e urbanismo, a IBA assumiu como objectivo principal experimentar novas estratégias de intervenção na cidade existente, procurando um amplo debate – que acabou por assumir uma vasta repercussão internacional – sobre as mais adequadas formas de intervir em contextos urbanos consolidados, degradados e desconjuntados por cataclismos (guerra ou incoerência dos planos humanos).

Na IBA foi particularmente original a articulação entre estratégias de "renovação urbana" e de "reabilitação urbana", ou seja: (i) promovendo-se nova edificação para preenchimento dos hiatos ainda existentes no tecido da cidade, vazios deixados vagos pela guerra ou pelas grandes operações de renovação lançadas posteriormente a ela (Figura 21); (ii) ao mesmo tempo que se realizava uma cuidadosa recuperação dos sectores urbanos antigos e dos seus edifícios, promovendo a reabilitação de bairros muito degradados, como o famoso e problemático bairro de Kreuzberg[32].

As operações urbanas integraram-se dentro de uma filosofia geral expressa no documento-síntese *Os doze princípios para uma renovação urbana cautelosa*, que se tornou a principal síntese de referência ética e ideológica das intervenções promovidas.

A participação empenhada dos residentes no processo de planeamento e de tomada de decisões constituía uma das mais importantes expectativas e objectivos de toda a IBA, em nítida oposição às estratégias anteriores de planeamento urbano, de certo modo desenvolvido de forma "tecnocraticamente autoritária".

Esta estratégia obrigou à institucionalização da participação popular segundo estruturas enquadradas legalmente. Surgiram assim as associações de residentes locais ("Stadtteilausschusse") com lugar de direito reconhecido no processo de tomadas de decisões.

No Quadro 2 apresentam-se sínteses dos princípios que deveriam presidir às intervenções de renovação e de reabilitação urbana em Berlim Ocidental.

[32] Assim, no interior da própria IBA, foram criados dois sectores semi-autónomos, que perseguiram objectivos finais comuns e que trabalhavam de forma muito articulada: o primeiro, destinado a coordenar as operações de "renovação urbana" propriamente dita (nas zonas de Friedrichstadt Sur, Tiergartenviertel, Prager Platz e Tegel), e dirigido por Josef Paul Kleiheus; o segundo, coordenando as intervenções de reabilitação urbana das áreas degradadas e de recuperação/beneficiação geral dos seus edifícios (nas áreas SO 36 e Luisenstadt), dirigido por Hardt Hamer.

Quadro 2 – IBA Berlim: Doze princípios para uma renovação urbana cautelosa[33]

1. A renovação deve ser planeada e levada a cabo com a participação dos habitantes das zonas afectadas. Deverão ser conservadas as estruturas conserváveis.

2. A base da renovaçãow urbana é um acordo amplo entre os residentes e os promotores das operações.

3. A insegurança e o medo: duas facetas que definem a situação nos bairros em que se realizam as obras de remodelação. Confiança e garantias são o que desejam os residentes. Os contratos de inquilinato deverão estabelecer cláusulas que consignem estes princípios. Os danos e anomalias que afectem substancialmente as estruturas vitais dos imóveis deverão ser reparadas com carácter imediato, lançando-se programas expeditos.

4/6 A renovação faz-se por etapas. Deve atingir-se um nível mínimo, numa primeira fase, que se completará com posteriores melhorias. Há que estudar as possibilidades de remodelação que admitem as habitações e criar com elas novos conceitos de residir e habitar. A situação melhora imediatamente se não se demolirem mais que as partes verdadeiramente perigosas, se surgirem espaços verdes e pátios nos espaços interiores dos quarteirões e se as fachadas forem restauradas e embelezadas.

7. Os equipamentos e instalações dos serviços públicos indispensáveis deverão ser completados e remodelados de forma adequada.

8. A renovação urbana pressupõe a existência de legislação que regule claramente os direitos de participação e os direitos materiais das pessoas por ela afectadas.

9. Para controlar e guiar a renovação será necessário encontrar fórmulas que fortaleçam a importância das posições dos moradores e apoiar a criação dos seus organismos representativos, nos vários bairros.

10. Só se consegue criar um clima de confiança se o financiamento das obras a realizar estiver garantido.

11. Deve aproveitar-se da melhor forma a adjudicação de empreitadas a empresas de construção e projectistas locais e/ou de mérito reconhecido.

12. Para que se leve a cabo uma renovação real, todas as obras deverão prolongar-se para além dos prazos previstos para o término da IBA.

Figura 22 – Berlim, quarteirão reabilitado em que a gestão do processo e do financiamento foi realizada pelos moradores (1999-2003)

Berlim constituiu e financiou organizações independentes para prestarem informações e consultoria aos residentes nos bairros objecto de intervenção reformadora, nomeadamente quanto ao processo de desenvolvimento técnico das operações de reabilitação, sobre as questões respeitantes aos direitos legais dos moradores e ainda quanto às diversas possibilidades de apoio e financiamento às iniciativas particulares de reabilitação (Figura 22). Surgiram inúmeras associações locais para defesa dos interesses dos moradores (do tipo: "Tennant's Self-Help Movement" ou dos "PACT-ARIM" franceses).

[33] Extractos de IBA – *Internationale Bauaustellung Berlin* (versão espanhola, tradução livre).

Figura 23 – Berlim, Pariser Platz, movimento de turistas e publicidade a eventos mediáticos

Particularmente inovadora foi, também, a possibilidade de financiar operações de "auto-reabilitação", isto é, de financiar grupos de moradores que se propusessem realizar pequenos trabalhos de reabilitação com ou sem apoio mútuo. Estes grupos, assim como todos os particulares que realizassem por si próprios os trabalhos necessários, eram apoiados financeira e tecnicamente pela IBA, dando origem a um "auto-emprego" e a pequenas empresas, muitas das quais se mantiveram muito para além do encerramento temporal desta intervenção.

A grande eficácia conseguida permitiu atingir custos finais de intervenção, por edifício reabilitado, próximos dos 35 a 50% do custo de novas construções que apresentassem características semelhantes em termos de áreas habitacionais. Resultados notáveis que ultrapassaram largamente a barreira da viabilidade económica que sempre oprime e condiciona os resultados práticos das intervenções de reabilitação em edifícios[34].

Um aspecto, muito interessante de realçar, consistiu no convite efectuado a um elevado número de famosos arquitectos internacionais, para desenvolverem projectos no âmbito desta operação. Ora estes arquitectos, mais do que prestarem os seus serviços (eventualmente recorrendo aos seus gabinetes situados em outros países), eram obrigados a criar equipas com a participação de (geralmente mais jovens) colegas alemães, que assim obtiveram uma experiência particularmente rica (não surge todos os dias a oportunidade de poder colaborar com centenas de grandes mestres da arquitectura mundial, como um Álvaro Siza) e teve, certamente, amplos reflexos na evolução cultural e qualitativa destas gerações de profissionais. Importa ainda realçar que a discussão pública a que eram obrigados os projectos e sua divulgação em exposições de diversos tipos, estruturaram a própria IBA como um fenómeno cultural com imenso impacto mediático e até económico (Berlim tornou-se um centro de atracção para o turismo arquitectónico mundial, Figura 23).

[34] Resultados que se devem, logicamente, a uma articulação de medidas das quais se destacam: (i) o eficiente e económico sistema de realojamento temporário e rotativo dos residentes em edifícios sujeitos a grandes obras de recuperação e beneficiação; (ii) o desenvolvimento de uma reabilitação cautelosa, progredindo "passo a passo", através de etapas sucessivas nas quais inicialmente se assegurava o cumprimento de determinados padrões mínimos, que garantiam a satisfação das necessidades básicas em segurança, conforto e espaço – mas assegurando também a máxima reutilização dos elementos estruturais e construtivos originais, assim como dos sistemas e equipamentos preexistentes -, podendo depois evoluir-se para situações de maior desafogo qualitativo; (iii) a aplicação do conceito de "beneficiação evolutiva", responsabilizando financeiramente, de forma progressiva, o ocupante pelos incrementos qualitativos posteriores, mas facilitando-lhe o necessário acompanhamento técnico; (iv) o financiamento expedito das operações e o claro apoio ao surgimento de redes de iniciativa própria e de participação dos residentes nas operações de reabilitação; (v) a rápida orientação técnica e administrativa assim como um eficaz e desburocratizado processo de apoio e controlo financeiro; (vi) o apoio ao surgimento local de pequenas e médias empresas vocacionadas para o desenvolvimento de projectos e/ou obras de reabilitação, resultando numa espectacular subida nos rendimentos médios dos trabalhos executados (as quais posteriormente, quando o grosso da operação terminou, se mantiveram, assegurando a necessária manutenção corrente do parque edificado).

1.3.1.3 Alguns aspectos da experiência francesa

Já foi mencionado anteriormente o pioneirismo da experiência francesa quanto à defesa e preservação do património arquitectónico e urbano[35], experiência que continua a ser particularmente inspiradora dos legisladores portugueses (nomeadamente do ponto de vista de definição estratégica e normativa). Um dos mais importantes instrumentos legais em França foi, como já se referiu, a publicação da Lei Malraux em 1962, que pioneiramente atribuiu uma clara prioridade à preservação de conjuntos urbanos (designados como "secteurs sauvegardés", que estabelecem zonas de protecção ao património arquitectónico, urbano e paisagístico) possuidores de marcantes valores arquitectónicos e históricos que justificam a sua salvaguarda como um objectivo nacional da França.

Figura 24 – Amiens, "cidade monumento de França", assim declarada pela Lei Malraux

A Lei Malraux prevê a aplicação, no interior de sectores urbanos previamente delimitados, de uma política consideravelmente restritiva da reconstrução, da demolição e da alteração do existente, marcando uma nova preferência pela necessidade de preservar o sentido e a cultura dos lugares e seus contextos, abandonando as anteriores estratégias museológicas concentradas sobre o restauro e preservação de determinadas (necessariamente muito poucas) arquitecturas de cariz "monumental" (Figura 24).

A lei em questão implicava a produção de *Plans Permanents de Sauvegarde et de Mise en Valeur,* impondo regulamentos específicos a cada uma das áreas a salvaguardar, nos quais se definiam normas arquitectónicas muito rigorosas destinadas a gerir as intervenções sobre o edificado, e estabelecendo as bases de um investimento substantivo do Estado Francês no apoio às operações previstas nesses planos.

A estratégia francesa de equiparar as intervenções sobre tecidos históricos ao estatuto patrimonial do restauro de prestigiados "monumentos históricos" permitiu a salvaguarda e a reabilitação urbana de quase uma centena de cidades históricas[36]. Outro resultado desta prática de salvaguarda urbana manifestou-se nos significativos índices de desenvolvimento económico

[35] Neste domínio é particularmente interessante a análise dos diagnósticos avançados por Alain Bourdin – Reabilitação e Renovação Urbana na França. In Seminário internacional a renovação urbana na europa – *A Renovação Urbana na Europa. Novas iniciativas, novas tendências.* e de Henri Hanson – Les operacions de la millora de l'habitatge á França. In Jornades de rehabilitació d'habitages – *Jornades de rehabilitació d'habitatges.*

[36] Como se verificou em Dijon, Uzés, Sarlat, Senliz, Chinon, Richelieu e ainda em Tours, Nancy, Rouen, Le Mars, ou mesmo em importantes bairros ou quarteirões históricos de cidades como Avignon, Chartres, Annecy, Montauban, Lyon, Tours, Nancy, Rouen, ou mesmo o bairro Le Marais em Paris. Ainda que nesta última experiência (como já foi referido) se manifestassem sérias dúvidas sobre a democraticidade destes processos, nomeadamente quanto à justiça da substituição das populações residentes por novos estratos mais capazes financeiramente de suportar a alta especulação desencadeada, situação que hoje se procura contrariar nomeadamente com a criação de instrumentos de apoio como o chamado "Prêt Locatif Aidé" (PLA) e o seu corolário "Aide Personnalisée au Logement" (APL).

Figura 25 – Dijon, outra das cidades salvaguardadas pela Lei Malraux

Figura 26 – ANAH, documentos de apoio a candidaturas a financiamento e fichas técnicas de apoio ao projecto

de algumas dessas cidades num período de marcada recessão mundial, contrariando as previsões dos "desenvolvimentistas" (Figura 25).

Para além desta política, desenvolvida sobre os sectores de especial e reconhecido valor histórico, iniciaram-se outras políticas mais gerais de reabilitação urbana em tecidos consolidados e com forte enfoque no património habitacional em condições de insalubridade ou degradação.

Assim, a França criou uma estrutura financeira vocacionada para suportar estas políticas, surgindo a "Agence Nationale pour l'Amélioration de l'Habitat" (ANAH) que financia as chamadas "Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat" (OPAH). A ANAH (cujo equivalente institucional em Portugal é o Instituto Nacional de Habitação – INH) é uma agência pública criada com o objectivo de estabelecer uma política de gestão das ajudas e de financiamentos a prestar aos proprietários/promotores e aos inquilinos, no sentido de estes realizarem beneficiações nos edifícios habitacionais, dando incentivos para a adopção de medidas de conservação e economia de energia.

O modo de actuação da ANAH consiste em atribuir subvenções não reembolsáveis, com o objectivo da beneficiação de edifícios habitacionais degradados, variando os financiamentos segundo a natureza dos trabalhos previstos e os objectivos estratégicos estabelecidos pelo Estado Francês (por exemplo reduzir os gastos de energia). Em função desses objectivos, a ANAH fixa coeficientes de comparticipação, gerindo a sua variação no tempo – em que procura responder à evolução dos contextos de mercado ou mesmo da situação geral de conservação do parque habitacional –, com um instrumento privilegiado de apoio à política de habitação, nomeadamente no que se refere ao controlo ou à promoção da qualidade do parque habitacional existente (Figura 26).

Os financiamentos da ANAH à reabilitação são muito mais amplos quando existe uma intervenção de conjunto em OPAH; estabelecidas desde 1977, estas são operações de grande envergadura inscritas numa política de planeamento local que podem abranger vastas áreas urbanas com vista à beneficiação e à melhoria global das condições do habitat, nomeadamente mediante intervenções de reabilitação das habitações e criação/recuperação de espaços verdes, sistema de redes, espaços públicos, estruturas viárias e equipamentos locais.

A iniciativa de uma OPAH parte geralmente de um município local, após o que é assinado um acordo tripartido entre este, o Estado e a ANAH, em regra gerido por associações locais para a melhoria do habitat, do

tipo PACT-ARIM[37]. Nesse acordo definem-se a duração prevista dos trabalhos, os objectivos essenciais a alcançar e os meios técnicos e humanos a mobilizar (criação de um gabinete técnico local, por exemplo), e estabelece-se a programação financeira prevista (estudando as possíveis subvenções do Estado a intervenções de reabilitação, particularmente as destinadas às intervenções nos espaços públicos e à criação/reabilitação de equipamentos e infra-estruturas, aos honorários da equipa gestora do programa, etc.). As OPAH podem ser financiadas pela ANAH até 80% do custo total dos trabalhos previstos no seu desenvolvimento (a ANAH reserva aproximadamente 40% do seu orçamento anual para financiar estas operações) e os proprietários dos imóveis abrangidos por essas operações de reabilitação podem obter ajudas financeiras muito favoráveis (a fundo perdido, até 40% dos custos totais da reabilitação) se as intervenções propostas forem consideradas positivas pelas equipas técnicas responsáveis.

Figura 27 – Lyon, *«Acções de requalificação da habitação privada em curso: OPAH e plano de luta contra o habitat indigno»*, Abril de 2005

Fonte: Direction Aménagement Urbain. Ville de Lyon.

No início da década de 80 do século XX, ao mesmo tempo que se passou a admitir como inconveniente a fixação exclusiva das atenções do Estado Francês apenas sobre tecidos urbanos históricos segundo os parâmetros demasiado rígidos dos *Plans Permanents de Mise en Valeur et de Sauvegarde* (PPMVS)[38], iniciou-se a extensão das políticas de reabilitação sobre outras áreas consolidadas e menos históricas ou sobre áreas degradadas (Figura 27). Começou-se também a estudar a necessidade de ligar as extensões periféricas produzidas pelo produtivismo dos anos 60 e 70, procurando colmatar os hiatos, pelo que a França iniciou programas vastos de reabilitação do património edificado mais corrente. Iniciaram-se assim operações de reabilitação e requalificação dos grandes empreendimentos de habitação social promovidos pelo Estado Francês depois da II Guerra Mundial, os chamados HLM (*Habitation à Loyer Moderé*), construídos em enormes quantidades e com níveis de qualidade muito baixos[39].

As operações REHAB-HLM («*Reabilitação HLM*") estendem-se também a intervenções de apoio à reabilitação de habitações de baixo custo no interior das cidades e em áreas antigas das mesmas – ao contrário da prática HLM anterior, que privilegiava a forte concentração em intervenções suburbanas de desmesurada escala –, reabilitando ou construindo novos edifícios em zonas centrais e disponibilizando-os para aluguer a preços

[37] Sobre o movimento PACT-ARIM consulte-se a página http://www.pact-arim.org/.

[38] Antigos *Plans Permanents de Sauvegarde et de Mise en Valeur* introduzidos na Lei Malraux.

[39] Os objectivos dessas operações eram: ampliar substancialmente os níveis de qualidade das habitações dos pontos de vista térmico e acústico, reabilitar os espaços exteriores e melhorar a qualidade arquitectónica geral, chegando a intervir-se profundamente sobre a composição e tipologia dos espaços interiores, com adaptação a novas exigências da vida actual e o aumento substancial dos níveis de conforto ambiental.

Figura 28 – Pienza, praça

Figura 29 – San Gimignano, praça

mais acessíveis. Por vezes, estas operações receberam a designação de OPHLM e procuraram assegurar a possibilidade de residência das populações carenciadas no interior das cidades, favorecendo uma mais justa miscegenação social e evitando as anteriores massificações de populações "especificamente HLM".

1.3.1.4 Outras experiências: Itália e Espanha

Em Itália as experiências de conservação do seu património arquitectónico e de restauro urbano possuem um prestigioso e pioneiro passado.

Desde o Século XIX, a Itália é pioneira na salvaguarda de cidades ditas "históricas", como sucedeu em Siena (com apoio internacional e o entusiasmo de Ruskin), não fosse ela própria o território expoente desta europeia "cultura das cidades", como tão ricamente demonstram Veneza, Florença, Roma, ou as mais vernaculares e pequenas Urbino, Pienza (Figura 28), San Gimignano (Figura 29 e Figura 30) e Assis.

Nas décadas de 70 e 80 do século XX, verificaram-se em Itália modificações fundamentais nas estratégias de planeamento urbano, enquadrando as acções de micro-planeamento da salvaguarda de tecidos históricos em instrumentos e práticas de intervenção mais global nas cidades. Verificou-se esta modificação sobretudo a partir do desenvolvimento das actuações orquestradas de planeamento urbano – dentro das suas diversas escalas e instrumentos de actuação –, que progressivamente se orientaram para os novos conceitos e estratégias da "requalificação urbana". O documento estruturante desta nova política urbana foi a Lei 457 (de 5 de Agosto de 1978) estabelecendo as *Norme Generali per il Recupero del Patrimonio Edilizio ed Urbanistico*[40].

Cabe aqui realçar a importância da investigação disciplinar de base, desenvolvida na Itália, sobretudo a partir dos finais dos anos 60 e durante

[40] Alicerçando aquilo que se pode sintetizar como a ultrapassagem de um tempo e da sua cultura privilegiada de intervenção urbana – a expansão e a criação de "nova" cidade –, para uma outra forma de cultura dirigida para a melhoria global e completamento qualitativo da cidade existente. Convém esclarecer que raramente se utiliza, na Itália, os termos "renovação" ou "reabilitação urbana", sendo muito mais comuns os termos "recupero" (ou "recupero edilizio") e "requalificazione" (ou "requalificazione urbana"). "Recupero" é tomado como significante de um conjunto de operações e actividades com o objectivo de melhoria das condições físicas, estéticas, higiénicas e sanitárias do parque edificado. Envolve acções que vão da simples reparação ao restauro e até à eventual demolição e reconstrução. Estas operações incidem sobre a unidade edificada (podendo abranger, por vezes, todo um quarteirão). Em língua portuguesa a melhor tradução de "recupero" será reabilitação, no sentido que esta palavra toma de incorporar os conceitos de recuperação e beneficiação. "Riqualificazione", por seu lado, significa um nível operacional bastante mais complexo (encontrando paralelo no termo requalificação, na sua transcrição literal para a nossa língua, que no entanto é pouco utilizado entre nós), implicando recuperar a qualidade ambiental e assegurar a vitalidade urbana, num olhar vasto que abrange desde o simples edifício até partes significativas do tecido urbano, geralmente afectados por degradação, e envolvendo acções diversas de conservação, recuperação e transformação, no sentido físico ou funcional.

toda a década de 70 do século XX[41], num olhar que volta, pioneiramente, a centrar a sua atenção sobre o estudo da cidade existente, fornecendo grande parte dos instrumentos cognitivos e de dissecação analítica que hoje são utilizados. Neste contexto, regista-se o pioneirismo metodológico do estudo analítico da cidade de Bolonha desenvolvido por Carvellati e Scannavini.

Do ponto de vista das intervenções urbanas, os anos 80 do século XX permitiram em Itália recolher e avaliar os resultados práticos das intervenções lançadas na década anterior, como a vanguardista e muito conhecida experiência da cidade de Bolonha. Em Bolonha procurou-se travar os processos substitutivos e de expulsão dos residentes do (e no) interior da cidade histórica, criando condições para o alojamento a custos controlados de famílias de baixos recursos no próprio centro urbano, controlando os processos de expansão da cidade para áreas limítrofes e combatendo a useira pressão especulativa, nomeadamente a partir da aplicação de uma política muito rigorosa quanto à gestão e controlo fundiário.

No entanto a implementação deste tipo de plano – muito dependente dum fortíssimo protagonismo político e público – traduziu-se em sérias dificuldades financeiras do município devido às elevadas exigências de financiamento a fundo perdido das operações, o que conduziu posteriormente a uma maior abertura quanto às formas de participação da iniciativa privada no processo de reabilitação urbana.

Ainda na mesma década, destacam-se outras intervenções de reabilitação urbana desenvolvidas dentro dos objectivos de planos reguladores, como as que ocorreram em Turim e Génova, e acções de âmbito e escala mais reduzidos, lançadas sobre comunidades de menor dimensão como Brescia ou Perugia.

A experiência espanhola no domínio da reabilitação urbana e dos edifícios seguiu um percurso até certo ponto semelhante ao português: até ao final do regime franquista em 1975, pode caracterizar-se como de espírito fortemente centralizado e ideologicamente empenhada numa exaltação nacionalista; depois foi evoluindo de forma extremamente rápida – muito mais depressa que em Portugal – no sentido de uma aplicação de estratégias análogas às que outros países europeus, mais avançados neste domínio, levavam a cabo (Figura 31).

Em 1976 é criada em Espanha uma Dirección General de Arquitectura, no Ministério de la Vivenda, com competências no novo domínio da reabilitação

Figura 30 – San Gimignano, vista das famosas torres

Figura 31 – Toledo, cidade que integra a lista da Unesco como Património da Humanidade

[41] Por um notável grupo de investigadores, dos quais se destacam Aldo Rossi, Aymonino, Caniggia, Maffei, Grassi, Quaroni e Canella, intimamente ligados a instituições universitárias (sobretudo das cidades do Norte de Itália com realce para Milão e Veneza).

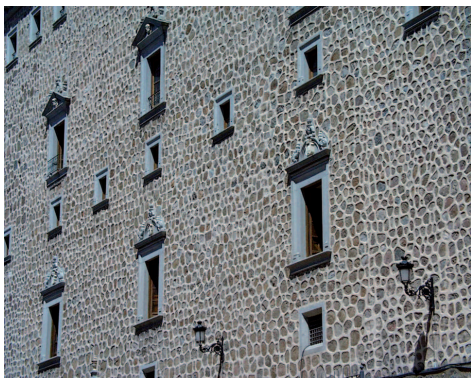



Figura 32 – Toledo, pormenor da fachada de um edifício

do património arquitectónico[42]. Quanto à reabilitação urbana e do património arquitectónico, esse organismo estabeleceu uma nova política com as seguintes directrizes principais: (i) a preparação de marcos legais capazes de incorporar o conceito de "reabilitação integrada" e de preparar os necessários instrumentos regulamentares necessários à salvaguarda e recuperação do património; (ii) o lançamento de programas concretos de salvaguarda e conservação – em jeito de programas-piloto –, nos quais se estudassem metodologias e técnicas adequadas à realidade espanhola (Figura 32).

Dentro da primeira dessas intenções desenvolveram-se esforços de harmonização legal, por exemplo entre a legislação urbanística e a da protecção histórico-artística, e estabeleceram-se diversos projectos de leis como (i) *Protección Pública de la Vivenda*, reconhecendo a importância da reabilitação das habitações existentes, e (ii) *Protección del Património Arquitectónico*. Procedeu-se também a uma vasta revisão da antiga *Ley sobre regimen del suelo y ordenación urbana*, de 1956, consagrando os *Planes Especiales de Conservacion y Valoracion del Patrimonio Histórico-Artístico y de Reforma Interior* como instrumento fundamental do planeamento e da gestão pública em áreas urbanas com património arquitectónico.

Dentro do segundo objectivo foram lançados, sobre diversos núcleos urbanos, os chamados *Estudios Basicos*[43], os quais se iniciaram com a análise e o diagnóstico das diversas realidades locais para que permitissem solidificar os objectivos e as metodologias de intervenção e definir propostas concretas de intervenção a integrar nos chamados *Programas de Rehabilitación Integrada*.

O desenvolvimento dos *Estudios Basicos*[44] obrigava ao cumprimento de quatro fases principais sucessivas:

- estabelecimento da metodologia e da programação de trabalho, estudando previamente as características particulares da área de estudo e as suas implicações no método a desenvolver, e discriminando o programa de estudos (este documento servia também para a avaliação posterior das fases de execução);

---

[42] Uma reestruturação ministerial posterior fundirá ministérios fazendo surgir uma Dirección General de Arquitectura y Vivienda, à qual se atribuirão competências em três domínios diferentes mas relacionados: a habitação, a edificação e a arquitectura.

[43] Outra direcção do MOPU, a do Urbanismo y Acción Territorial, lançou um *Programa de Operaciones Piloto de Actuación Conjunta* em áreas urbanas e rurais – ao mesmo tempo que se iniciavam os primeiros "estudios" – desenvolvendo acções correlativas às anteriores mas utilizando instrumentos diferenciados (sobretudo administrativos e urbanísticos).

[44] As localidades objecto destes "estudios" são propostas pelas delegações locais do ministério responsável (MOPU), segundo uma casuística suficientemente representativa das principais tipologias urbanas. Os "estudios" visam ainda áreas urbanas em sério risco de degradação/desaparecimento – como a "Casa de la moneda" em Sevilha, Altea (pela pressão turística), ou Catí e Barcarena Mayor, Zamora e Briviesca (submetidas à pressão de um desenvolvimento descontrolado) – ou núcleos onde já existiam iniciativas de salvaguarda do património, como o Barrio de San Matías de Granada, Vitoria, Sos del Rey Católico, ou especiais valores arqueológicos como em Tarragona e Cádiz.

- informação e documentação, recolhendo a informação de diversa proveniência para o conhecimento detalhado da área sob os pontos de vista urbano, arquitectónico, socioeconómico e funcional;
- análise e diagnóstico, estudando a estrutura e a dinâmica, geral ou sectorial, da área, estabelecendo o diagnóstico da situação e as tendências previsíveis, e definindo os objectivos da reabilitação com a respectiva hierarquização das prioridades;
- medidas e soluções, apontando as acções necessárias à reabilitação do tecido edificado, da estrutura funcional e ambiental e ainda da realidade socioeconómica (Figura 33), assim como desenvolvendo propostas alternativas a aprofundar em posteriores operações.

Figura 33 – Toledo, intervenção de melhoria da acessibilidade urbana planeada por J. Busquets

A conclusão dos primeiros *Estudios*[45] permitiu disponibilizar um enorme volume de informações que reforçaram notavelmente o conhecimento dos fenómenos ligados à reabilitação da cidade e à especificidade da situação espanhola. Importa realçar o enorme capital de conhecimentos adquiridos, com o seu inevitável reflexo: no gradual aperfeiçoamento das metodologias e estratégias de intervenção; no esclarecimento dos conhecimentos disciplinares necessários; na definição das ferramentas técnicas a mobilizar; no reflexo pedagógico das práticas posteriores e na preparação disciplinar dos futuros agentes locais (técnicos ou políticos) importando realçar que os primeiros anos dos *Estudios* abrangeram desde logo mais de 400 técnicos de diversa procedência.

O incremento da prática da reabilitação urbana e do parque edificado justificou, por outro lado, o surgimento de novas medidas legais – nomeadamente o Real Decreto 2555/82 – que marcam uma inflexão

[45] Da dissecação desta experiência por Amann Sánchez – *Balanço i perspectives de la rehabilitació a Espanya*, comunicação apresentada à "Construmat – 83", retiram-se algumas opiniões úteis no nosso contexto. Assim: parece ter-se verificado uma generalizada e aparente recusa da necessidade de planos exaustivos e integrais, como método primordial de intervenção; resultou claro o entendimento da "ingenuidade" das políticas de intervenção predominantemente físicas; demonstrou-se a necessidade de utilizar instrumentos de análise plurais para desenvolver diagnósticos qualificados, privilegiando a fenomenologia espacial, antropológica e sociológica; foi frequente o recurso à elaboração de "modelos interpretativos e explicativos da cidade", a partir da conjunção dos modelos parciais que funcionavam como indutores operativos da intervenção de projecto, dando ênfase à explicação morfológica – através da íntima conjunção entre os estudos de historiografia urbana e os estudos tipológicos, – permitindo relacionar, fenomenologicamente, a estratificação dos factos históricos e sociais com o seu reflexo formal; assistiu-se a uma progressiva modificação dos papéis dentro das equipas técnicas. Quando a tendência da intervenção de reabilitação ultrapassava uma inicial, ainda que profunda, "acção sobre o espaço físico" – que responsabiliza sobretudo os arquitectos e os engenheiros – verificava-se o aumento do protagonismo (numa inversão de papéis) de outras disciplinas, passando a ser intensa a acção dos técnicos de sociologia, de economia urbana e mesmo de direito; tornou-se clara a importância da determinação estratégica de objectivos viáveis e do hábil manejo da capacidade de gestão e transformação locais; demonstrou-se o benefício da introdução de instrumentos normativos específicos ou da alteração da redacção dos instrumentos de planeamento vigentes, ou mesmo da disponibilização local de pessoal técnico especialmente habilitado em muitas comunidades onde o planeamento era praticamente inexistente ou se mostrava desadequado, ou mesmo contraditório, face às necessidades específicas da reabilitação; os "Estúdios" deram um importante contributo para garantir a salvaguarda do património arquitectónico, nomeadamente através das acções de sensibilização das populações, ainda que (aparentemente) se tenha verificado um "fracasso" da política dita participativa.

Figura 34 – Pedraza, edifício do centro histórico

Figura 35 – Pedraza, praça

quanto ao direccionamento da política de habitação e de protecção do património em Espanha (Figura 34). A instituição de *Áreas de Rehabilitación Integrada*[46] (só aparentemente semelhante às nossas Áreas Críticas de Reconversão e Recuperação Urbanística) para recuperação de centros urbanos, ou núcleos com problemas socioeconómicos e culturais específicos, permitiu actuar no sentido de resolver as deficiências de habitabilidade dos edifícios residenciais, recuperando o património arquitectónico e resolvendo as carências e as deficiências em equipamentos comunitários, com um tratamento técnico e um financiamento específico, de acordo com as características e especiais carências dos seus residentes[47] (Figura 35).

Entretanto, os acontecimentos que marcam a década de 90 do século XX, como Madrid Capital Europeia da Cultura em 1992 (que iniciou em 1994 a reabilitação intensiva de uma série de sectores urbanos, designados por *Áreas de Rehabilitación Preferente*), a reabilitação da Ciutat Vella em Barcelona na sua ligação com os Jogos Olímpicos do mesmo ano e a Expo 92 de Sevilha, foram sempre acompanhados de extensivas operações de renovação e de reabilitação urbanas, de vasto investimento e amplitude inédita nesse país, associando-se desse modo decisivamente a Espanha às políticas europeias de investimento na salvaguarda e na requalificação das cidades, enquanto opção fundamental do planeamento urbano contemporâneo.

Importa ainda referir a dinâmica introduzida nos anos 80 e 90, com a classificação de um número significativo de cidades históricas espanholas

---

[46] A declaração de *Áreas de Rehabilitación Integrada* permite actuações públicas e privadas: as primeiras, privilegiando a realização de equipamento comunitário primário e infra-estruturas; as segundas, destinadas a melhorar as condições de habitabilidade das habitações, pressupondo a (sempre delicada) aceitação voluntária das obras necessárias – o que implica também aceitar uma relação jurídica pré-existente, como a estrutura do arrendamento e da propriedade individual –, para o que se estabelecem condições de financiamento especiais (com base em empréstimos com juros bonificados e prazos largos de amortização).

[47] Quanto aos financiamentos para apoiar as acções de reabilitação importa fazer reparo a uma política de apoio financeiro desenvolvida por intermédio da criação de diversos apoios directos, com origem na administração central (ajudas canalizadas por intermédio da Dirección General de Arquitectura y Vivienda – D.G.A.V.) ou de âmbito e iniciativa locais (sob a responsabilidade das regiões autónomas ou dos "ayuntamientos"). O apoio financeiro estatal foi enquadrado legalmente pelo Decreto n.º 2329/83 e depois reestruturado pelo Decreto n.º 1494/87, segundo o qual são estabelecidos os regimes de *Rehabilitación General* e *Rehabilitación Especial* (destinada a apoiar os promotores públicos). Em ambos os casos concedem-se ajudas na forma de empréstimos subvencionados e bonificados, e ainda subvenções individuais a fundo perdido. Estas últimas são atribuídas conforme o valor dos rendimentos anuais dos candidatos (mas existindo condições especiais independentes desse facto), podem ser concedidas a promotores-utentes e a promotores-proprietários, existindo ainda subvenções à compra de habitações reabilitadas, segundo determinadas condições e só na primeira transmissão. Tais subvenções podem atingir valores percentuais relativamente elevados no caso de as operações de reabilitação terem sido realizadas dentro de determinadas condições (edifício com idade superior a 15 anos, manutenção da fachada e da estrutura, ausência de restrições urbanísticas, pelo menos 70% da sua área útil ocupada com habitação, custo das obras superior a um determinado patamar definido anualmente – 400.000 pesetas em 1988 -, existência de "qualificación provisional de rehabilitación", habitações destinadas a residência habitual e permanente dos ocupantes). Por último se estas actuações se desenvolvem em *Áreas de Rehabilitación Integrada* os financiamentos são substancialmente ampliados, existindo ainda outros tipos de benefícios, como desagravamentos fiscais.

como Património da Humanidade[48] (Figura 36). Essa inscrição, e sobretudo a qualidade disciplinar dos planos e projectos desenvolvidos para regular a conservação e assegurar a requalificação de Santiago de Compostela e de Toledo, colocaram a Espanha no centro da discussão disciplinar, teórica e metodológica no que se refere às relações entre salvaguarda patrimonial e políticas urbanas.

Figura 36 – Segóvia, outra das cidades espanholas que integra a lista da Unesco como Património da Humanidade

1.3.2 Algumas experiências nacionais

1.3.2.1 Nota prévia

Em Portugal pode observar-se um progressivo consenso sobre a importância cultural e a necessidade socioeconómica de reabilitar um património urbano de extraordinário valor, sob todos os pontos de vista, mas degradado por décadas de descuro. Existindo no País, desde há longos anos, uma prática de restauro, ela concentrava-se sobretudo em alguns – mesmo assim demasiado poucos – monumentos de indesmentível carácter histórico; raramente esses cuidados se estenderam a um legado arquitectónico mais amplo, ou seja, ao património urbano.

Integrando-se numa campanha de legitimação nacionalista de uma ideologia e de uma linguagem arquitectónica "de regime"[49], durante o Estado Novo desenvolveram-se iniciativas de restauro em monumentos nacionais e edifícios de grande valor histórico, a maioria das quais de forma descontextualizada, com reduzida preocupação com os valores culturais e históricos dos contextos envolventes, e procedeu-se a sistemáticas depurações estilísticas, privilegiando determinadas épocas históricas e removendo traços da passagem das arquitecturas por outros tempos.

Quase invariavelmente exaltava-se o regresso a uma imagem do edifício "tal qual era", em geral perseguindo uma imaginosa "traça original", que muitas vezes implicava apagar, remover ou demolir (como sucedeu na Sé de Coimbra e na de Lisboa) contribuições artísticas de outras épocas, consideradas como insuficientemente antigas ou indesejavelmente impuras.

Por vezes propunham-se "reconstituições históricas", muito românticas (ou antes "Românicas") mas falhas do menor rigor científico, ou ainda

[48] 1984 – Alhambra, Generalife e Albaicín, Granada, Centro Histórico de Córdoba; 1985 – Cidade Velha e Aqueduto de Segóvia, Cidade Velha de Santiago de Compostela, Cidade Velha de Ávila e Igrejas extra-muros; 1986 a 2001 – Arquitectura Mudéjar de Aragão; 1986 - Cidade Velha de Cáceres, Cidade Histórica de Toledo; 1988 – Cidade Velha de Salamanca; 1993 – Conjunto Arqueológico de Mérida; 1996 – Cidade Histórica Fortificada de Cuenca; 2001 – Paisagem cultural de Aranjuez; 2003 – Conjuntos Monumentais Renacentistas de Úbeda y Baeza.

[49] Campanha dirigida, até 1974, por departamentos centrais como a DGEMN, pelo antigo SNI e pela DGSU.

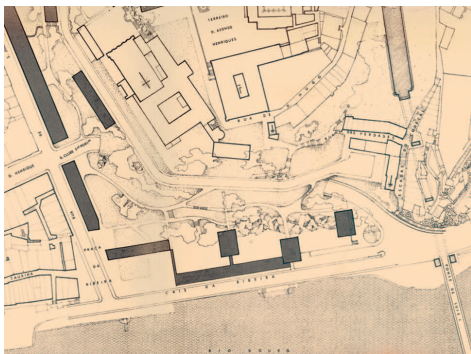



Figura 37 – Excerto do estudo *Reconstrução a longo prazo*, Manuel Marques de Aguiar, 1954, onde se propõe a demolição e a reconstrução dos bairros da Sé e de São Nicolau no Porto

Fonte: Fernando Távora (coor.) - *Estudo de renovação urbana do Barredo.*

arquitecturas de "acompanhamento" construídas segundo o falso figurino de um "estilo tradicional português".

De acordo com estas concepções reconstruíram-se castelos e as suas torres de menagem, inventando novas ameias nas muralhas e lançaram-se alguns poucos, mas muito divulgados, "Planos de Melhoramento" sobre tecidos históricos.

Numa política de salvaguarda centrada sobre esta restrita noção de património e quase exclusiva dos monumentos, não é de estranhar que durante o Estado Novo as (poucas) intervenções urbanas desenvolvidas se concentrassem sobre algumas áreas urbanas privilegiadas, consideradas "histórico-monumentais", logo destinadas a ser preservadas na sua "traça primitiva".

Estratégias semelhantes foram seguidas em algumas das mais conhecidas operações desenvolvidas, nesse período, em pequenas cidades ou "aldeias portuguesas de Portugal", não se impedindo, no entanto, a violência de intervenções como as que levaram à destruição de uma grande parte da antiga Alta de Coimbra.

Depois da II Guerra Mundial essa violência acentua-se com a realização de diversos planos propondo a demolição e a renovação urbana de sectores das cidades que hoje consideramos como "centros históricos". Esta destruição era apregoada teoricamente como necessária por um urbanismo higienista e funcionalista de muito má memória. Apenas como exemplo, e entre muitos outros casos, foi proposto o arrasamento de grande parte do Bairro Alto, em Lisboa, para realizar uma nova e moderna avenida com ligação ao interior da cidade; no Barredo e na Ribeira, do Porto, propuseram-se dois planos onde se previa a demolição destes bairros – que definem grande parte da área hoje inscrita na Lista do Património Mundial da UNESCO – e a sua substituição por algumas poucas unidades habitacionais de grande escala (Figura 37).

Paralelamente, nas poucas cidades históricas intervencionadas, e mesmo tendo algumas dessas iniciativas constituído um êxito de propaganda e, ainda hoje, um sucesso turístico (veja-se Óbidos), o modelo de actuação pecou por um grande excesso de rigidez. O tipo de recuperação técnica e as opções de salvaguarda implícitas exigiam um suporte económico muito amplo, o que obrigava a uma selecção muito restrita de áreas destinadas a serem preservadas, já que os recursos – invariavelmente do Estado – não chegariam, obviamente, para a extensão destes métodos a todas as áreas urbanas de interesse histórico.

As intervenções de salvaguarda e conservação do património eram também excessivamente centralizadas, invariavelmente de iniciativa estatal,

sobrepondo-se muitas vezes a legítimos interesses locais e raramente integrando as iniciativas dos particulares, ou só o fazendo quando estas interessavam a personalidades de grande destaque para o regime.

A opção política pela excepcionalidade da reabilitação urbana não apetrechou o país com os necessários instrumentos técnicos, administrativos, regulamentares e financeiros adequados a uma prática mais global da reabilitação, como sucedeu na maioria dos países europeus. O carácter restrito e pontual dessas acções provocou uma insuficiente cobertura na normativa aplicável à construção em geral.

Outras medidas legais promovidas desde os anos 40 e continuadas durante muitas décadas, como por exemplo o congelamento das rendas dos imóveis arrendados na cidade do Porto e Lisboa, revelaram-se profundamente gravosas para a conservação dos edifícios mais antigos (Figura 38). Ainda hoje se vive o seu resultado: os proprietários dos imóveis habitacionais arrendados, face à progressiva redução dos seus rendimentos no tempo, excluem-se das suas obrigações de conservação dos edifícios, condicionando a possibilidade de hoje se recuperar grande parte desse património habitacional. Situação ainda mais grave quando se verifica que os imóveis habitacionais arrendados constituem parte significativa do parque edificado mais antigo.

Figura 38 – Lisboa, alojamentos ocupados como residência habitual em edifício degradado

1.3.2.2 Dos anos 60 ao 25 de Abril de 1974

Durante os anos 60 do século XX começa a assistir-se em Portugal a um progressivo despertar para uma nova perspectiva de intervenção na cidade existente. Das práticas centradas na salvaguarda de objectos arquitectónicos mais ou menos isolados – "os monumentos" – inicia-se a transição para outras concepções onde se reconhece a importância e a preponderância de uma perspectiva urbana que integre os aspectos socio-económicos, culturais e ambientais nas intervenções de reabilitação. Esta transição dá-se de forma progressiva, primeiro ao nível dos conceitos e só bastante mais tarde se institucionaliza ao nível das intervenções no território.

Em 1961 é publicado pelo Sindicato Nacional dos Arquitectos o Inquérito à Arquitectura Popular em Portugal[50], que tinha subjacente uma valorização do vernacular, do regional e do património "menor". Este trabalho desempenhou um papel importante na difusão não só das soluções construtivas, plásticas e espaciais da arquitectura popular portuguesa, como também na valorização de conceitos, como os de identidade, autenticidade e património.

[50] Sindicato Nacional dos Arquitectos – *Arquitectura Popular em Portugal*. Este documento tem vindo a ser reeditado, sendo a sua última edição (4ª ed.), de 2004, da responsabilidade da Ordem do Arquitectos.

Figura 39 – Lisboa, Avenida da República, edifício devoluto

Figura 40 – Lisboa, Avenida da República, progressiva substituição de edifícios antigos por outros de maiores dimensões

São também sintomáticos da evolução conceptual dos anos 60 os congressos ligados à temática do urbanismo e do património realizados em Portugal, em especial o teor das comunicações neles apresentadas.

No Colóquio sobre Urbanismo[51], realizado no LNEC em 1961, Mário Laginha, técnico da Direcção Geral dos Serviços de Urbanização (DGSU), apresentou uma conferência intitulada *Renovação Urbana*[52]. Nesta conferência o conceito de renovação urbana já não surge como sinónimo de uma operação de substituição dos edifícios e tecidos urbanos existentes por construção nova. Pelo contrário, este texto denota uma crítica à apologia da técnica e do progresso a qualquer custo, e exige que nas operações de renovação urbana sejam considerados *«(...) os valores existentes, tanto físicos (qualidade dos imóveis em si próprios e em relação ao conjunto em que se integram), como económicos, como ainda históricos e estéticos»*[53]. Neste âmbito, é ainda feita uma crítica, bastante ousada para a época, da legislação vigente, nomeadamente da Lei n.º 2030, de 1948, e da Lei n.º 2068, de 1957, responsáveis pelo abrir do caminho a processos demasiado rápidos de substituição dos edifícios existentes por prédios de rendimento, prática que se generalizava com especial incidência nos aglomerados urbanos de maiores dimensões.

O desenraizamento das populações deslocadas, a substituição aleatória de edifícios antigos por outros maiores e de fraca qualidade, a sobrecarga sobre as infra-estruturas existentes (fruto desta mesma substituição) e a consequente perda de qualidade de ambiente urbano e de património histórico e cultural são apontados como os aspectos mais críticos desta *«(...) espécie de renovação urbana desorganizada e sem qualquer controle»*[54](Figura 39 e Figura 40).

A conferência de Mário Laginha apresentou assim uma postura crítica rara para a época e uma perspectiva inovadora do conceito de renovação urbana, que começa aqui já a aproximar-se do que posteriormente se veio a denominar de 'Reabilitação Urbana''.

Em 1967, realizou-se em Lisboa, no Palácio da Foz, o Colóquio para a Salvaguarda dos Sítios Históricos e da Paisagem[55]. No relatório final deste colóquio recomenda-se que *«(...) toda a procura teórica e prática tendente*

[51] Organizado pelo Ministério das Obras Públicas e pela Direcção Geral dos Serviços de Urbanização, com o patrocínio do Instituto de Alta Cultura e da Fundação Calouste Gulbenkian.

[52] Mário Laginha – Renovação urbana. In MOP-DGSU – *Colóquio sobre Urbanismo*. p. 432-450.

[53] Mário Laginha, cit. 52, p. 437.

[54] Mário Laginha, cit. 52, p. 442.

[55] Organizado pelo Centro de Estudos de Urbanismo e Habitação Engenheiro Duarte Pacheco e pelo Comité Permanent des Sites Historiques Urbains de la Fédération Internationale pour l'Habitation, l'Urbanisme et l'Aménagement des Territoires, e patrocinado pela Fundação Calouste Gulbenkian.

a salvaguardar os Sítios Históricos e a Paisagem (...) seja considerada uma necessidade vital para a nossa civilização e seja integrada no quadro de uma planificação sócio-política, económica e cultural, sem a qual permanecerá num plano abstracto e ineficaz»[56]. É ainda veiculada a ideia de restabelecer e assegurar a continuidade do património através da sua utilização (Figura 41), organização e transmissão às gerações futuras, e não da sua mera preservação a título exemplificativo. Em conjunto com a consciência da necessidade da interdisciplinaridade para actuar sobre o património, é feito um apelo à integração do património arquitectónico, paisagístico e natural no planeamento, *«de modo a que o antigo possa activamente participar com o moderno na evolução da vida»*[57].

Figura 41 – Évora, roupa a secar sobre a muralha

Outro evento importante realizado na mesma década foi o Colóquio de Urbanismo[58], realizado no Funchal em 1969. Neste colóquio Joaquim Cabeça Padrão, técnico da DGSU e um dos principais protagonistas da luta pela defesa da paisagem urbana em Portugal nas décadas de 60 e 70 do século XX, apresentou uma comunicação intitulada *Defesa e recuperação da paisagem urbana de qualidade*.

Nesta comunicação, o autor alude à evolução do conceito de património e faz uma crítica à cidade moderna, apelando ao retomar da escala humana no tecido urbano, ao retorno do homem-máquina ao homem-cultural, e à salvaguarda do património urbano das áreas mais qualificadas das cidades, não de uma forma museológica, mas através do seu ordenamento, uso e integração na cidade alargada.

Esta salvaguarda deveria *«(...) ser praticada até ao limite em que uma determinada cultura urbanística e arquitectónica seja ainda susceptível de adaptação, satisfazendo, plenamente, as solicitações do tempo que as contenha; (...). Isto é, até ao limite em que duas culturas fundamentais em jogo, não criem, no âmbito do espaço urbano e arquitectónico, problemas insolúveis»* [59]. Deveria ser fundamentada por um estudo de pormenor, baseado num inquérito edifício a edifício e num estudo de viabilidade económica. Deveria ainda garantir a compatibilização entre a salvaguarda do património e as condições de habitabilidade e qualidade de vida dos habitantes da área (Figura 42), *«(...) de modo a não transformar o núcleo estudado num simples jardim zoológico povoado de seres humanos»*[60].

Figura 42 – Évora, rua comercial

[56] Conclusões do Colóquio para a Salvaguarda dos Sítios Históricos e da Paisagem, In Câmara Municipal do Funchal – Colóquio de Urbanismo, p.104.

[57] Conclusões do Colóquio para a Salvaguarda dos Sítios Históricos e da Paisagem, cit. 56.

[58] Organizado pela Câmara Municipal do Funchal.

[59] Joaquim Cabeça Padrão – Defesa e recuperação da paisagem urbana de qualidade. In Câmara Municipal do Funchal – *Colóquio de Urbanismo*, p.106.

[60] Joaquim Cabeça Padrão, cit. 59, p.109.

Figura 43 – Publicação de divulgação do *Estudo de prospecção e defesa da paisagem urbana do Algarve*, 1969

O conflito de interesses entre público e privado em presença no tecido urbano, em especial quando se coloca a questão da sua salvaguarda, é também abordado, segundo uma perspectiva na qual os edifícios e monumentos de uma cidade, para além de poderem ser propriedade de indivíduos, servem toda a comunidade. Logo, a destruição de um edifício que constitua património de qualidade é uma delapidação do património de todos. O planeamento urbanístico surge neste contexto como instrumento de regulação dos interesses em presença, meio através do qual se torna possível proteger o interesse público (o património) do interesse privado de destruir para ampliar.

É ainda nos anos 60 do século XX que a Administração Central dá mostras de reconhecer o interesse estratégico de integrar politicas de defesa e recuperação do património construído no ordenamento do território, com a criação no âmbito da DGSU da Secção de Defesa e Recuperação da Paisagem Urbana (SDRPU). Esta secção virá a dar origem à Divisão de Estudos de Renovação Urbana, da Direcção Geral do Planeamento Urbanístico (DGPU)[61].

No âmbito da SDRPU, cuja chefia estava entregue a Cabeça Padrão, inicia-se então um verdadeiramente notável e pioneiro *Estudo de prospecção e defesa da paisagem urbana do Algarve* (Figura 43). Este estudo consistia na classificação e na regulamentação de todos os aglomerados urbanos de interesse no Algarve, num total de 47 povoações. Esta iniciativa surgiu como resposta à crescente actividade construtiva que estava a ser realizada de forma verdadeiramente caótica em consequência da descoberta do "turismo do Sol", comprometendo o futuro daquela região. Por outro lado, o *Plano Regional do Algarve*, que tinha sido encomendado pela DGSU ao Arq. Dodi, estava ainda por aprovar (aliás, nunca o veio a ser), pelo que se impunham medidas preventivas de salvaguarda.

O estudo de Cabeça Padrão (influenciado pelas teorias que Gordon Cullen divulgou na sua tese *Townscape*[62]) foi um estudo precursor pelo valor que atribui aos espaços públicos, ao tecido urbano não-monumental e à arquitectura vernacular e doméstica. Foi precursor também, quer a nível da metodologia, permitindo ensaiar instrumentos que viriam posteriormente a servir de base aos planos de salvaguarda de centros históricos, quer na visão integradora do património urbano no ordenamento do território.

[61] Projectando-se ainda na Divisão de Renovação e Reabilitação resultante da chamada Lei Orgânica da Direcção Geral do Ordenamento do Território (DGOT – Decreto-Lei n.º 59/87, de 9 de Novembro), que foi extinta com a passagem da DGOT a Direcção Geral do Ordenamento do Território e do Desenvolvimento Urbano (DGOTDU – Decreto-Lei n.º 271/94, de 28 de Outubro) em 1994.

[62] Traduzido para português com o título *Paisagem Urbana*.

Metodologicamente o referido estudo consistiu:

- num levantamento histórico e etnográfico de cada aglomerado;
- no preenchimento de uma ficha de prospecção para cada edifício e outra para cada espaço público (Figura 44), que além de recolha de informação continham recomendações para a intervenção no edifício ou espaço analisado;
- na cartografia dos resultados das fichas de inquérito; e,
- numa proposta de regulamento para as intervenções na área.

No entanto, apesar do seu carácter exaustivo e precursor, o *Estudo de prospecção e defesa da paisagem urbana do Algarve*, que poderia ter desempenhado um papel fundamental na preservação da qualidade do ambiente urbano da região, nunca foi aprovado pelas entidades competentes da Administração Central e Local. Também não foi alvo de uma divulgação alargada (poderia até dizer-se que foi ocultado, ao ponto de ainda hoje estar indisponível para consulta pública já que se desconhece o seu paradeiro tanto a nível central como nos municípios), tendo-se perdido a oportunidade de difundir junto do meio técnico nacional os conceitos, os métodos e as experiências realizadas.

Assim, na década em questão, apesar da evolução conceptual verificada, os novos princípios não foram operacionalizados a nível da prática da intervenção na cidade existente, tendo-se mantido inalterada a política que o Estado Novo tinha para estas matérias.

No início da década seguinte nascem algumas iniciativas de carácter legislativo com implicações para o ordenamento do território e para a reabilitação urbana. Assim, em 1971, surgem as figuras de Plano Geral de Urbanização (PGU) e de Plano de Pormenor (PP) (definidas respectivamente pelos Decretos-Leis n.º 560/71 e n.º 561/71). Posteriormente aparece ainda a figura de Plano de Pormenor de Renovação Urbana (aprovado pelo Decreto-Lei n.º 8/73), que incumbia as Câmaras Municipais e o então Fundo de Fomento da Habitação da elaboração e da execução de planos de urbanização de pormenor que visassem a renovação de áreas urbanas sobre-ocupadas ou com más condições de salubridade, solidez, estética ou com problemas de segurança contra risco de incêndio (Figura 45 e Figura 46). O conceito de renovação urbana presente neste diploma já não subentende uma intervenção de "substituição do antigo pelo novo", mas parte do pressuposto que as operações de renovação urbana devem ser planeadas, resultar de iniciativa pública e ainda reconhecer e proteger os direitos dos habitantes locais.

ESTUDO DE PROSPECÇÃO E DEFESA DA PAISAGEM URBANA DO ALGARVE

1 INQUÉRITO E ANÁLISE
FICHA DE PROSPECÇÃO 1
ESPAÇOS URBANOS ARQUITECTURADOS (PRAÇAS E RUAS); GRUPOS DE CONSTRUÇÃO ESPACIALMENTE INDEFINIDOS

F.Nº C
MAPA 4

CAIXA
HARMÓ
FOTOG 6,7,8,11,16,17,36,37,38,39,40
DATA 8/ 4/67

CONCELHO SILVES
LOCALIDADE PERA
ESTRADA KM.
RUA/PRAÇA Espaço envolvente da Igreja Mtríz

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO

estado geral de conservação	Razoável
ambiente	De grande qualidade espacial e arquitectónica
trânsito de veículos	Reduzido
pendentes	Grandes; nalguns casos escadas
mobiliário urbano	Bancos no adro da Igreja
aberturas panorâmicas	De qualidade, sobre a parte poente
arborização	Não tem
iluminação	Deficiente
vitalidade	Bastante
pavimentos	Em bom estado (calçada à portuguesa)

TERAPÊUTICA Conservar o ambiente arquitectónico, de grande qualidade, deste espaço, principalmente na sua parte sul-poente. Proceder a obras de reparação e reintegração nos edifícios que o definem, em acordo com as fichas que os classificam, atendendo, sobretudo, aos edifícios classificados como dissonântes. Melhorar as condições de iluminação, procurando um tipo de candieiro apropriado (ver foto 49). Prever algumas árvores, onde possível.

Figura 44 – *Estudo de prospecção e defesa da paisagem urbana do Algarve*, ficha de prospecção do espaço envolvente à Igreja Matriz de Pera

Figura 45 – Porto, Barredo, década de 60

Figura 46 – Porto, Barredo, década de 60, sanita improvisada

O diploma citado refere ainda que *«(...) o Governo incentivará a promoção económica-social das populações das áreas sujeitas a operações de renovação»*[63], fazendo referência a um Instituto da Renovação dos Sectores Urbanos (cuja criação estava prevista no diploma básico do urbanismo em preparação na altura), o que contribuiu para gerar um clima de expectativa em relação às futuras intervenções na cidade existente. Porém, com a Revolução de 25 de Abril as circunstâncias alteraram-se, tendo sido dados novo rumo e ímpeto a este tipo de intervenções.

1.3.2.3 Da Revolução de Abril aos nossos dias

Com a Revolução de Abril as questões sociais adquirem uma importância e uma visibilidade acrescidas. Logo em Outubro de 1974, é criado por Despacho conjunto dos Ministérios da Administração Interna e do Equipamento Social e do Ambiente o *Comissariado para a Renovação Urbana da Área Ribeira-Barredo*, tendo por missão proceder à renovação da área *«(...) por forma a assegurar que a população trabalhadora que há muito habita essa zona nas piores condições de alojamento e exploração, não venha a ser deslocada por força da valorização da propriedade e da zona decorrentes da própria operação em tempo planeada»*[64].

Este comissariado vai fundamentar a sua actividade no estudo elaborado em 1969, para a Câmara Municipal do Porto, sob a coordenação do Arq. Fernando Távora. Este estudo já fazia referência a que *«(...) uma população, pelos seus direitos adquiridos e pelas obrigações que a cidade tem para com ela, não é passível de deslocações maciças que ferem não apenas os seus interesses económicos, mas toda a sua estrutura social e psicológica»*[65] (Figura 47). É assim apresentada uma visão inovadora do que devia ser uma intervenção num tecido urbano consolidado: além de ser reconhecido o valor histórico e patrimonial do conjunto Ribeira-Barredo, considera-se que a dimensão social é parte integrante da área e deve ser também preservada e "reabilitada", já que o tecido social de uma área é o garante da sua identidade, do seu carácter e do seu significado (Figura 48).

Do ponto de vista administrativo, na segunda metade dos anos 70 do século XX iniciou-se o apetrechamento da Administração com um conjunto de poderes de actuação expedita em operações urbanísticas. A reformulação da Lei dos Solos (pelo Decreto-Lei n.º 794/76 de 5 de Novembro) permite declarar um determinado sector urbano afectado pela degradação e pela involução como *Área Crítica de Recuperação e*

[63] Decreto-Lei n.º 8/73 – *D. R. I Série.* 6 (08-01-1973). N.º 4, Art. 7º.

[64] Despacho conjunto dos Ministérios da Administração Interna e do Equipamento Social e Ambiente, de 28 de Setembro de 1974, publicado no *D. R. II Série.* 233 (07-10-1974), p. 6398.

[65] Fernando Távora (coor.) – *Estudo de renovação urbana do Barredo*, p. 32.

Reconstrução Urbanística, o que facilita a resolução de impasses devidos a questões ligadas à propriedade e reforça as possibilidades de eventual expropriação e posse administrativa de imóveis, quando do interesse público.

Nos finais da década de 70 é também lançado o Programa para a Recuperação de Imóveis Degradados (PRID) (que será relançado em 1983, em novos moldes) criando linhas de crédito para financiar a recuperação de imóveis habitacionais degradados.

A segunda metade da referida década de 70 e o início dos anos 80 viram surgir uma nova consciência e a mobilização por parte da sociedade civil para a problemática da salvaguarda do património e da reabilitação dos tecidos antigos. Multiplicam-se as associações de defesa do património (que se vieram até a constituir numa Federação) assim como as manifestações populares, exigindo intervenções de carácter urgente nos centros históricos.

Para esta situação contribuiu também a Campanha Europeia para o Renascimento das Cidades, lançada em 1981 pelo Conselho da Europa, no seguimento do Ano Europeu do Património Arquitectónico (1975). Os objectivos desta campanha eram:

- melhorar a qualidade do ambiente urbano, reabilitando os edifícios e habitações dos bairros antigos;
- criar actividades sociais, culturais e económicas;
- promover o desenvolvimento e a participação comunitária e estudar o papel dos poderes locais.

No caso de Portugal, as acções desenvolvidas foram modestas, focando-se essencialmente na divulgação e na sensibilização da população para a temática da reabilitação e do património. No entanto, e apesar de se ter ficado muito aquém dos objectivos da Campanha, as acções de divulgação tiveram um impacte considerável, tendo-se generalizado o debate e a reflexão sobre estas temáticas, com a realização durante esta década de inúmeros encontros, congressos e seminários sobre a matéria. Algumas destas iniciativas foram publicitadas, designadamente pela Revista Arquitectura[66], o que ampliou os seus impactes na prática da arquitectura.

Outro factor que teve influência na evolução da atitude para com a reabilitação urbana foi o reforço dos poderes municipais no período pós 25 de Abril. Este facto veio potenciar um novo despertar das atenções

Figura 47 – *Estudo de renovação urbana do Barredo*, crianças à beira rio

Figura 48 – *Estudo de renovação urbana do Barredo*, quotidiano da população

[66] Veja-se o artigo de Campos Matos – A Campanha Europeia para o Renascimento das Cidades. *Revista Arquitectura*. p. 78-80.

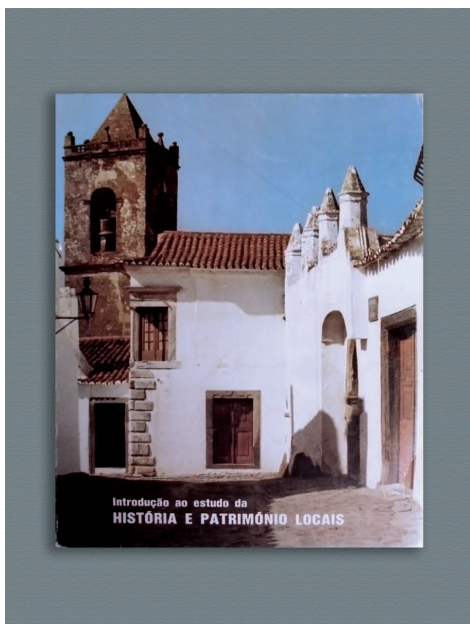



Figura 49 – *Introdução ao estudo da história e património locais*, publicação de Jorge Alarcão, 1982

para com os valores locais (Figura 49), e abrir novas perspectivas à defesa e recuperação do património, radicadas numa vontade de afirmação e de reforço da identidade por parte dos municípios.

Na transição dos anos 70 para os 80 do século XX desenvolveu-se ainda outro tipo de acções que marcam uma progressiva mudança e uma nova escala de actuação do planeamento urbanístico. Enquanto na DGPU, na esteira dos estudos de defesa e recuperação da paisagem urbana anteriormente mencionados, se procurou atingir graus de sistematização com carácter de modelo (como por exemplo o Plano de Recuperação do Centro Histórico de Ponte de Lima[67]), a Direcção Geral dos Equipamentos e da Recuperação Urbana (DGERU) promoveu, ao abrigo da sua Lei Orgânica (Decreto-Lei n.º 187/79, de 22 de Junho), os chamados *Planos Integrados de Reabilitação* e *Revitalização de Centros Históricos*.

Neste período realizaram-se planos pioneiros que procuraram, face ao relativo vazio de especificações legais, integrar-se dentro da estrutura formal dos planos tradicionais, ensaiando enquadrar os novos conceitos da reabilitação urbana na tipologia legal do planeamento então existente. Esta inserção debateu-se imediatamente com a contradição de as figuras de plano então previstas se orientarem sobretudo para áreas de expansão e não para a requalificação de tecidos urbanos consolidados. Por outro lado, questões ligadas à dimensão e à delimitação das "áreas de estudo" abrangidas pelo plano remetem para enquadramentos que oscilam entre a figura de Plano de Pormenor (PP) ou de Plano Parcial de Urbanização (PPU), este último associado à escala bastante mais vasta – mas legalmente mais operacional – dos Planos Gerais de Urbanização (PGU). Esta estrutura legal, definida pelos Decretos-Leis n.º 560/71 e n.º 561/71, não raro provocou ambiguidades tais como a resultante de áreas abrangidas por um PGU ou por um PP serem remetidas para a sua posterior definição em planos subsequentes, o que adiava "sine die" a resolução dos problemas, dadas a volubilidade do enquadramento e a pulverização de hierarquias dos diversos instrumentos actuantes sobre essa área urbana.

Esta incidência da reabilitação urbana em diversas figuras de plano sublinha bem que, longe de esta temática se esgotar numa única figura privilegiada (que neste caso seria a figura de Plano de Pormenor, pelo seu grau de detalhe), a reabilitação urbana constitui uma vertente do planeamento urbanístico com cabimento nas diversas figuras e escalas, abrangendo desde o Plano Director Municipal (PDM) até ao Plano de Pormenor (Figura 50).

[67] Este Plano foi um dos "Projectos de Demonstração" de Portugal na Campanha para o Renascimento das Cidades, juntamente com o Plano de Salvaguarda e Recuperação do Centro Histórico de Beja.

A Lei do Património Cultural Português[68], de 1985, instituiu pela primeira vez em Portugal a figura de *Plano de Salvaguarda e Valorização* (PSV). Apesar de a Secretaria de Estado da Cultura ter incumbido por Despacho, em 1988, o então IPPC da regulamentação desta figura de plano, esta nunca chegou a ser realizada. Na realidade, chegou a ser finalizada pelo IPPC, entre 1989 e 1991, uma proposta de regulamentação, sobre a qual foram pedidos pareceres a diversas entidades (como fez o LNEC em relatório específico[69]), mas nunca foi dado andamento a essa proposta, que acabou por ser arquivada. Esta situação mantém-se actualmente, continuando a aprovação dos Planos de Salvaguarda a ser feita como Planos de Pormenor ou como Planos Parciais de Urbanização.

Figura 50 – Estremoz, vista do castelo para a vila e a planície

Na década de 80 do século XX, para aplicação a diversos centros urbanos com importantes núcleos históricos e relacionados com a necessidade da elaboração de PSV[70] específicos, ou articulados com PGU e PDM (estes últimos já no fim da década), foram ainda produzidos diversos regulamentos para reger as alterações em edifícios e nos espaços urbanos em Centros Históricos[71], antes mesmo da realização ou aprovação de um plano. Alguns destes regulamentos tiveram um certo sucesso mediático pela sua divulgação em diversas revistas da especialidade e ainda por alguns destes incluírem partes desenhadas, o que facilitou a sua leitura e entendimento pelo público.

No entanto, a grande maioria destes planos foi desenvolvida sem a participação directa das autarquias e sem que estivesse assegurada a sua subsequente operacionalidade no campo da gestão urbanística a nível municipal. Ao mesmo tempo que estes planos estavam a ser realizados, começaram a levantar-se vozes críticas em relação a esta forma de actuação. Em 1985, o Arq. Nuno Portas referia-se a esta situação considerando que *«(...) um departamento central desatou a encomendar estudos de centros históricos não se sabe com que critérios nem muito menos com que sequência. Com efeito, a ideia de que ter um plano é já intervir, ou pelo menos meio caminho andado para alguém intervir, é perigosa – não só porque se aceitou a separação entre plano e capacidade de intervenção (o que corrompe o próprio conceito de planeamento) como porque foi reduzindo os estudos a "catálogos",*

68 Lei nº. 13/85 – *D. R. I Série*. 153 (06-06-1985). p. 1865-1874.

69 Consulte-se Fernando Gonçalves; José Aguiar – *Parecer sobre o novo regulamento dos planos de salvaguarda e valorização*.

70 Repare-se na proliferação terminológica utilizada na identificação dos planos realizados com o objectivo da conservação do património urbano.

71 Como, por exemplo, sucedeu em cidades tão diversas como Miranda do Douro, Tavira, Vila do Conde e ainda muitas outras.

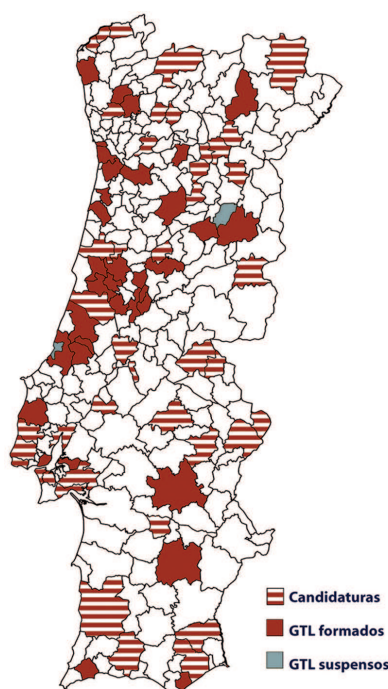



Figura 51 – PRU, distribuição espacial das candidaturas e dos GTL

propostas de regulamentos físicos e, nalguns casos, redesenhos de estruturas para executar não se sabe bem quando nem por quem.»[72]

Em 1985 surgiu o Programa de Reabilitação Urbana (PRU), de características inéditas entre nós, visando apoiar as autarquias locais através da prestação de apoio financeiro à reabilitação e provocando o surgimento de gabinetes técnicos dirigidos para o lançamento e gestão de processos de reabilitação urbana (Figura 51). Surge assim a primeira geração dos Gabinetes Técnicos Locais (GTL).

Os GTL eram totalmente financiados pela Administração Central nos dois primeiros anos, findos os quais poderiam ainda funcionar por um período suplementar de mais seis meses ou um ano, em que a Administração Central só comparticipava em 75%. Um dos objectivos fundamentais do PRU era que, após o período de comparticipação de dois anos a que os GTL estavam sujeitos, se criassem as condições para a sua manutenção a cargo do município, passando o GTL a fazer parte integrante das estruturas municipais.

Na altura do seu lançamento, este programa gerou grandes expectativas, não só por há muito ser esperada uma iniciativa neste âmbito, como pelas características inovadoras que o programa apresentava. Fruto de uma vontade política para abordar a temática da reabilitação urbana, consagrando-a a nível nacional, o PRU apoiava-se na convicção de que é possível despoletar a reabilitação de tecidos históricos e áreas urbanas degradadas através da actuação de equipas locais multidisciplinares e de uma intervenção privilegiada nos espaços públicos. Partia-se do princípio que, ao privilegiar a requalificação dos espaços públicos (Figura 52), ao renovar ou introduzir as infra-estruturas e os equipamentos públicos necessários, e ao melhorar a qualidade de vida das populações residentes, se iria progressivamente desencadear o interesse e a iniciativa dos proprietários e promotores privados neste tipo de acções. Da reabilitação edifício a edifício passar-se-ia assim a uma perspectiva mais ampla e urbana de reabilitação.

No seguimento de experiências como o Serviço de Apoio Ambulatório Local (SAAL) e dos Gabinetes de Apoio Técnico (GAT), os GTL, como estruturas de carácter local formadas por equipas multidisciplinares, actuando em proximidade e diálogo com a população, representaram uma nova maneira de lidar com a prática da reabilitação em Portugal.

A actuação destes gabinetes caracterizou-se de início por ser fundamentalmente pragmática, centrando-se na selecção em cada área-problema de

[72] Nuno Portas – Notas sobre a intervenção na cidade existente. In *Sociedade e Território*. N.º 2, p.8.

operações diferenciadas, mas bem delimitadas no tempo e no espaço, como forma de iniciar e consolidar um processo com o qual se iria aprender.

O PRU possibilitou pela primeira vez a muitas autarquias, face à generalizada degradação do seu património, a possibilidade de contarem com um apoio técnico pluridisciplinar e especializado, fundamental para a concretização de políticas locais de salvaguarda e reabilitação. Consagrou também um tipo de actuação concertada da Administração Central com a Administração Local, na base do respeito da autonomia e das competências desta.

Este primeiro programa de reabilitação urbana foi relançado em 1988 com novo nome e novos moldes, passando a chamar-se Programa de Recuperação de Áreas Urbanas Degradadas (PRAUD)[73], alargando a áreas urbanas degradadas (históricas ou não) o apoio já anteriormente previsto. De acordo com o preâmbulo do Despacho n.º 1/88, da Secretaria de Estado da Administração Local e do Ordenamento do Território (SEALOT), a política de reabilitação urbana, para além da perspectiva de património histórico, cultural e social, aparecia expressamente entendida como controlo espacial do solo urbano.

Figura 52 – Guimarães, requalificação do espaço público a cargo do GTL

Em teoria, a área de intervenção do PRAUD passou a poder abranger desde bairros clandestinos e degradados até áreas de reconversão industrial, sem que necessariamente o aspecto de defesa e conservação do património tivesse de ser o predominante. Na prática e porque na realidade as zonas históricas coincidem quase sempre com sectores urbanos degradados, constata-se que o PRAUD veio a incidir dominantemente sobre áreas de forte componente patrimonial.

O recurso à candidatura ao PRAUD (Figura 53), gerido pela DGOT, com a colaboração das Comissões de Coordenação Regional (CCR) que passaram a integrar as Comissões de Acompanhamento dos GTL, apresentava outro aspecto inovador em relação ao PRU: o IPPC passava a estar envolvido em todo o processo de selecção, aprovação, acompanhamento e comparticipação dos GTL[74]. No entanto, a partir de 1990, o IPPC retirou-se do processo PRAUD, passando apenas a ser informado das candidaturas seleccionadas, e a integrar as Comissões de Acompanhamento nos casos em que a presença na área de intervenção de importantes monumentos ou sítios classificados era mais significativa.

---

[73] Despacho n.º 1/SEALOT/88 – *D. R. II Série.* 16 (20-01-1988). A gestão deste programa era assegurada pela Direcção Geral de Ordenamento do Território (DGOT), com a colaboração das Comissões de Coordenação Regional (CCR) e de outros serviços da Administração Central, nomeadamente o antigo IPPC, hoje IPPAR – Instituto Português do Património Arquitectónico e Arqueológico.

[74] Despacho conjunto das Secretarias de Estado da Cultura e da Administração Local e do Ordenamento do Território – *D. R. II Série.*132 (08-06-1988).

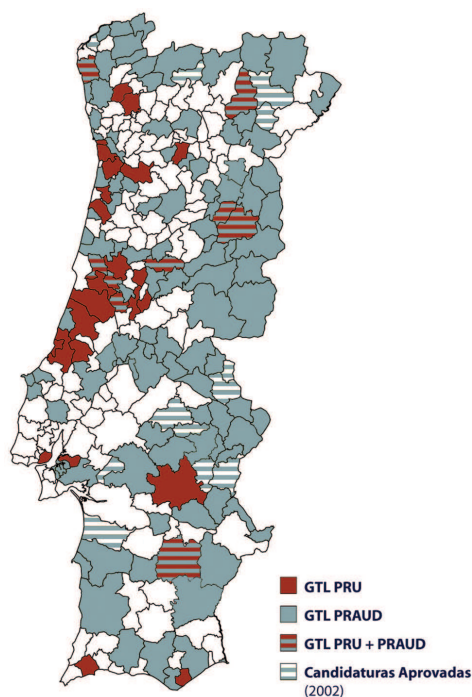



Figura 53 – PRU/PRAUD, distribuição espacial dos GTL (1985/2002)

O recurso à candidatura ao PRAUD foi progressivamente substituindo o mecanismo de adjudicação directa para a elaboração dos chamados Planos de Pormenor de Reabilitação Urbana (PPRU) dos centros históricos, adjudicação essa que não envolvia directamente nem as Câmaras Municipais nem o IPPC. A produção de Planos de Salvaguarda e Valorização transformou-se mesmo, a partir de um Despacho conjunto SEC/SEALOT de Abril de 1988, num dos principais objectivos do trabalho de um GTL. No entanto, muitos desses planos nunca chegaram a ser aprovados ou operacionalizados, independentemente da sua qualidade intrínseca, ficando pura e simplesmente arquivados nas autarquias após o encerramento dos GTL.

As competências iniciais das Comissões de Acompanhamento incluíam o apoio à definição de estratégias, a discussão técnica das metodologias e das propostas, e o facilitar dos contactos com outras entidades com influência no processo. Também era de sua competência assegurar uma intervenção física correcta, promovendo, sempre que possível, a formação e o enriquecimento técnico dos responsáveis pelas acções e o debate de novas e diversas metodologias de actuação.

Gradualmente a DGOT retirou-se também das Comissões de Acompanhamento. Até meados dos anos 90, as CCR continuaram a dar apoio técnico aos GTL e a elaborar relatórios de apreciação das suas actividades a entregar à DGOT, futura DGOTDU (Direcção Geral do Ordenamento do Território e Desenvolvimento Urbano). Porém, esta prática também deixou de ser solicitada pela Administração Central, passando somente a ser analisadas quantitativamente as candidaturas, processados os recibos de vencimento, e registado como resultado se o GTL realizou ou não um Plano de Salvaguarda.

Por outro lado, a falta de capacidade de resposta da Administração Central às solicitações dos GTL e das autarquias, em especial no tocante ao financiamento de obras, levou, após o grande entusiasmo inicial, a uma forte desmotivação de alguns GTL, acarretou riscos de desequilíbrio financeiro em algumas autarquias (que iniciaram obras mesmo sem poderem assegurar o apoio inicialmente garantido) e provocou ainda a paragem abrupta de alguns projectos já divulgados publicamente e aguardados com natural expectativa.

Outra questão problemática que se manifestou no âmbito do PRAUD foi o facto de algumas autarquias preferirem realizar candidaturas sucessivas ao Programa, formando um GTL para cada nova candidatura, e não assumirem no âmbito dos seus quadros um gabinete dedicado à reabilitação, o que levou a um conjunto de acções mais ou menos fragmentadas e sem continuidade no tempo, em vez de uma prática consolidada e uma

estratégia de reabilitação, perdendo-se ainda a consolidação de saberes com a mudança das equipas.

Apesar destas limitações, muitos GTL desenvolveram nos últimos vinte anos uma intensa e notável actividade de apoio técnico interdisciplinar às autarquias nos campos da recuperação e salvaguarda do património. O número de GTL que funcionam ou já funcionaram em Portugal ultrapassa a centena. Estes gabinetes foram responsáveis pelo lançamento e gestão dos primeiros processos de reabilitação urbana (Figura 54 e Figura 55), desenvolvidos na nova perspectiva da "reabilitação integrada", realizando uma intensa actividade quer na elaboração de estudos e projectos de obras, quer no apoio às câmaras, quer ainda na sensibilização e animação das populações.

Infelizmente, ao sucesso da actividade dos GTL não correspondeu um apoio financeiro que permitisse a concretização das suas propostas em obras, o que constituiu um forte revés para os programas em causa.

No final dos anos 80 do século XX foi lançado o *Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados* (RECRIA), reconvertendo o PRID com vista a apoiar a execução de obras de conservação e recuperação de edifícios habitacionais degradados, cuja renda tenha sido objecto de correcção extraordinária (no âmbito da Lei n.º 46/85), apoio esse desenvolvido através de uma comparticipação a fundo perdido do Estado e dos municípios nos custos das obras. Em 1988, surgiu uma outra interessante medida legal: o estabelecimento de claras vantagens legais e fiscais para a constituição e actuação de Sociedades de Desenvolvimento Regional (SDR, Decreto-Lei n.º 499/88), abrindo a possibilidade de promover operações de renovação e reabilitação urbana sob uma forma empresarial mista, envolvendo privados, associações e autarquias.

Durante os anos seguintes foram sendo sucessivamente criados ou remodelados programas de incentivo e financiamento à realização de obras em edifícios privados, com o objectivo de ampliar o seu âmbito de aplicação, ampliar as taxas e obras alvo de comparticipação ou alterar os procedimentos de candidatura (Figura 56). Porém, a adesão por parte dos proprietários privados a estes programas nunca alcançou os níveis desejados.

A partir dos anos 90 do século XX, a maioria das iniciativas no âmbito da reabilitação urbana foram programas e intervenções de carácter excepcional, delimitadas no espaço e no tempo, e financiadas por fundos comunitários. Alguns exemplos deste tipo de iniciativas foram o Valis, a Expo 98, o Urban, o Interreg, o Per, o Proqual, o Luda e, mais recentemente, o Polis.

Figura 54 – Évora, um dos primeiros processos continuados de reabilitação urbana

Figura 55 – Guimarães, cidade com GTL em funcionamento há mais de duas décadas

Figura 56 – Lisboa, Santa Catarina, edifício reabilitado com o apoio do RECRIA

Estes programas e iniciativas, uns com uma componente mais física e territorial, outros mais económica ou social, têm sido a principal fonte de financiamento a nível nacional das intervenções que, de uma forma ou de outra, concorrem para a reabilitação urbana de uma dada área. Pode assim dizer-se que, mais do que uma política nacional para a reabilitação urbana, pensada de forma integrada e coerente, o que tem existido são intervenções pontuais e sectoriais, sem coordenação entre si, sem continuidade no tempo e sem uma estratégia comum que as enquadre e integre, dando-lhes sentido e ancorando os resultados.

Os municípios, aliás em número reduzido, que têm uma política local de reabilitação enraizada e continuada no tempo e que dispõem de meios técnicos (nomeadamente de gabinetes de centro histórico), responsáveis pela gestão do processo de reabilitação, vão tendo alguma capacidade para adequar aos seus problemas e objectivos específicos às candidaturas aos diversos programas, conseguindo assim utilizar os correspondentes financiamentos em prol de um processo mais alargado de reabilitação urbana.

Nos outros casos, mais do que procurar soluções para problemas específicos, "adaptam-se" as necessidades e os problemas aos critérios de candidatura dos programas desse ano, numa lógica em que o objectivo se centra mais na obtenção de financiamento do que na resolução de problemas concretos. Este tipo de actuação tem-se vindo a traduzir numa série de iniciativas avulsas, cujos resultados muitas vezes duram menos que o próprio programa que as justifica, o que contribui (pela frustração de expectativas) para a desmobilização e para o cepticismo das populações, comprometendo ou dificultando futuras intervenções.

Recentemente, a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, estabeleceu um novo regime jurídico da reabilitação urbana em Portugal. As denominadas Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) constituem uma nova forma de abordar e gerir a intervenção sobre a cidade consolidada, cujos reflexos se farão sentir tanto ao nível da Administração e das suas práticas, como ao nível dos particulares, sejam eles proprietários, moradores, técnicos, construtores, promotores, investidores, etc. (Figura 57).

Este novo enquadramento nacional da prática da reabilitação urbana, assim como o conjunto de medidas complementares (ao nível do arrendamento, dos incentivos fiscais e dos programas de financiamento à reabilitação de edifícios) que se encontram em preparação, reflectem uma vontade política de impulsionar esta prática, invertendo a tendência dominante para a construção nova.

Por outro lado, o XVII Governo Constitucional, no seu Programa de Governo, define como áreas prioritárias de intervenção, no que se refere à melhoria da qualidade de vida, o apoio a operações de reabilitação e revitalização urbanas em áreas centrais, o desenvolvimento de intervenções integradas de qualificação nas zonas periféricas e a aposta no conforto e na segurança da utilização dos espaços públicos.

A situação actual é assim de expectativa em relação às consequências e aos resultados que este novo enquadramento terá para a cidade existente.

Figura 57 – Porto, Largo Duque da Ribeira, Loja da Reabilitação da SRU Porto Vivo

1.3.2.4 Algumas intervenções nacionais de referência

Se no nosso país o panorama geral da conservação do património arquitectónico e urbano está, ainda, num estágio substancialmente diferente do de outros países europeus, nomeadamente porque ainda concentra o essencial dos seus esforços na produção de novas habitações e pouco investe na reabilitação do edificado e da cidade existente, as questões ligadas à necessidade de tornar a política patrimonial num instrumento fundamental de uma política de desenvolvimento sustentável e de uma política cultural que amplifique os contributos socioeconómicos expectáveis do nosso património arquitectónico (moderno ou histórico), bem como as questões da requalificação urbana, retomando as ligações entre os velhos centros e as novas periferias, anunciam-se como as grandes questões urbanísticas e arquitectónicas deste início de milénio.

Portugal ainda hoje carece de uma política patrimonial (políticas de cultura promovendo a arquitectura e, sobretudo, os valores da cidade histórica) e urbanística que responda mais eficazmente aos problemas que hoje se levantam quanto à conservação do nosso património urbano, elegendo-o como componente fundamental para o futuro económico do país.

Depois do cuidado cívico que acompanhou o desenvolvimento das nossas cidades, traduzido num interesse atento dos cidadãos pelos destinos das cidades, e das intervenções pontuais iniciadas na Primeira Republica e depois retomadas pelo Estado Novo em "cidades-museu" como Évora, Guimarães ou Óbidos, foi apenas depois da revolução de Abril de 1974 que entre nós se iniciou uma prática sistemática de reabilitação urbana, com o seu auge na segunda metade da década de 80.

Neste contexto diversas experiências poderiam, ou deveriam, aqui ser citadas. Na evidente impossibilidade de sobre elas se desenvolver uma análise suficientemente atenta – que exigiria um fôlego a que não pode aspirar este documento –, tecem-se seguidamente breves considerações sobre algumas operações, diversas nos métodos aplicados e nos seus resultados, mas que constituem, na sua diversidade, casos de estudo de particular interesse.

Figura 58 – Porto, área de intervenção do CRUARB

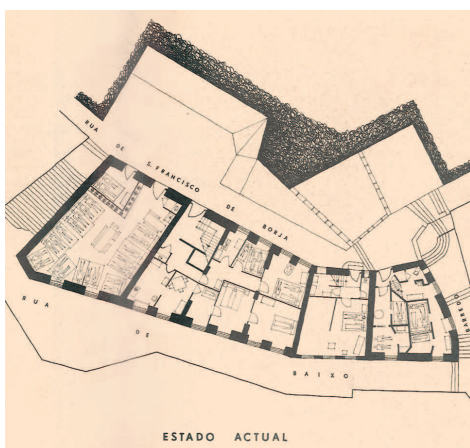



Figura 59 – *Estudo de renovação urbana do Barredo*, levantamento da situação existente e proposta de intervenção (planta do nível 1, quarteirão Q1)

a) O pioneirismo do CRUARB-Porto

No Norte do País, durante todo o último quartel do século XX, o Porto desenvolveu uma das mais extensas e sólidas experiências de reabilitação urbana até hoje ensaiadas no nosso território: a reabilitação da Ribeira-Barredo, que deu origem à inscrição do Centro Histórico do Porto na Lista do Património Mundial da UNESCO (Figura 58).

Antes desta fase, para a mesma área urbana e na década de 50 e 60, realizaram-se diversos estudos e planos propondo, pura e simplesmente, a demolição quase total do miolo edificado e o apagamento da estrutura urbana de origem medieva, com o consequente desalojamento dos moradores, a realojar em futuros bairros sociais periféricos, tudo isto em prol de um novo e radical urbanismo, inspirado nos princípios da Carta de Atenas, e como tal sobretudo preocupado com questões de optimização funcional, higiénica e de estruturação rodoviária e a proposta da concentração do edificado em algumas poucas construções de grande escala.

Uma mudança radical de sentido iniciou-se com o levantamento, a análise e as primeiras propostas para intervir no bairro do Barredo, sintetizadas num – já célebre mas muito pouco conhecido (e lido) – estudo de Fernando Távora de 1969[75] (com um expressivo envolvimento do Curso de Arquitectura da ESBAP), onde, de forma pioneira em Portugal, se propunha a maior conservação possível das preexistências históricas e uma orientação das intervenções a desenvolver no sentido de servir as populações residentes (Figura 59).

Já depois do 25 de Abril de 1974, no seguimento do processo SAAL e do envolvimento pessoal de Nuno Portas (Secretário de Estado da Habitação e Urbanismo do I e do II Governos Provisórios), que indicou o primeiro Comissário do Governo, foi criado em 28 de Setembro de 1974 o nacional e internacionalmente conhecido "Comissariado para a Renovação Urbana da Área da Ribeira-Barredo" (CRUARB), que – apesar da errónea designação de "renovação" – gradualmente estenderá a reabilitação a núcleos urbanos cada vez mais extensos da cidade do Porto. Já sob a direcção de Rui Loza, o CRUARB desenvolveria uma bem sucedida candidatura do Centro Histórico do Porto a inscrição na Lista do Património Mundial da UNESCO.

A operação Ribeira-Barredo foi, nos seus primeiros tempos, não só uma experiência ímpar em termos nacionais como também um momento de grande proximidade – em termos de estratégia, objectivos e método – ao que de melhor então se fazia no sempre sublimado estrangeiro.

[75] Fernando Távora, cit.65.

Em termos de figurino de actuação, o método consistia na aquisição sistemática, pelo município, dos edifícios degradados a reabilitar, ou à sua expropriação no caso de não existir acordo com o proprietário, realojando provisoriamente os residentes e desenvolvendo os trabalhos necessários para a reabilitação desses imóveis.

Na maior parte dos casos preferiam-se intervenções arquitectónicas substantivas em vez de "intervenções mínimas", isto é, procedia-se a anexações cadastrais (reunindo num novo edifício dois ou mais edifícios autónomos), intervindo com projectos de desenho marcado em termos de impactes na reorganização espacial e de alteração tipológica (Figura 60).

Figura 60 – Porto, intervenção do CRUARB

Na evolução da experiência Ribeira-Barredo – como já se tinha verificado na experiência de Bolonha em Itália – desencadearam-se alguns fenómenos típicos em intervenções onde o grau de controlo e de iniciativa nas operações sobre o edificado dependem, quase em exclusivo, da iniciativa pública: o custo médio de cada intervenção atingiu montantes significativos e os encargos financeiros com a manutenção do parque paulatinamente reabilitado iam crescendo a um ponto tal que quase impediam a progressão das intervenções para resolver os problemas das áreas ainda carentes; os residentes em edifícios disponibilizados pelo município exigiam que o "Comissariado" se responsabilizasse por todo e qualquer – por mais banal que fosse – trabalho de reparação ou de manutenção (da resolução do vidro partido ou da janela empenada, à pintura cíclica dos interiores e exteriores), abdicando ela própria da sua responsabilidade enquanto usufrutuária.

Figura 61 – Lisboa, Alfama, um dos primeiros bairros a possuir um gabinete municipal dedicado à reabilitação urbana

A política de aquisição sistemática dos edifícios a reabilitar, a que alguém já chamou uma "política de baralho de cartas", tornava praticamente obrigatória a compra de todos os imóveis degradados para conseguir resolver a sua reabilitação com razoável grau de eficácia e em tempo útil, resultando num enorme volume de investimento que não era minimamente compensado pelos resultados da gestão posterior dos imóveis.

b) Lisboa: da atenção social de uma Reabilitação Integrada à criação de SRU

Em Lisboa, o início da década de 90 do século XX foi marcado pelo multiplicar de iniciativas de reabilitação urbana e de conservação do seu património arquitectónico (Figura 61). O incêndio do Chiado e as medidas tomadas para colmatar os seus danos, como o plano desenvolvido por Álvaro Siza Vieira, constituíram importantes factores de consciencialização cultural a nível local e nacional. A grande divulgação, amplificada pelo interesse da comunicação social, das polémicas em torno desse sinistro contribuiu para divulgar a necessidade de se garantir a segurança e actuar mais decisivamente na salvaguarda dos conjuntos urbanos com valor

Figura 62 – Lisboa, Alfama, intervenção de reabilitação com apoio do RECRIA

Figura 63 – Lisboa, Santa Catarina, interior de uma habitação reabilitada com apoio do RECRIA

arquitectónico e não só investir na preservação de edifícios monumentais, mais ou menos isolados e de carácter excepcional.

Foi estrutural também a alteração do Plano Director de Lisboa, terminando com a explosão do negócio especulativo através de insustentáveis aumentos volumétricos e em número de pisos até esse momento incentivados nos tecidos consolidados da cidade e do que resultava um claro incentivo ao descuido e à demolição para substituição. Em suma, uma estratégia em que o "crime compensa" da qual resultavam brutais consequências na densificação e em profundas alterações morfológicas no tecido consolidado e arquitecturas domésticas de Lisboa (isto é, num determinado lote urbano permitia-se construir mais área do que a já existente, através do aumento de volumetria e do número de pisos).

A articulação destas iniciativas com outras medidas camarárias – como, por exemplo (i) a criação de gabinetes de apoio ao financiamento de obras particulares, tirando partido do RECRIA e da concessão de apoio financeiro a fundo perdido a acções de beneficiação em imóveis antigos arrendados (Figura 62 e Figura 63), ou ainda (ii) a regulamentação do processo de realojamento dos residentes desalojados por obras de reabilitação –, permitiram a Lisboa realizar, no fim da década de 80 e na década de 90, de longe, o maior número de operações de conservação e beneficiação do parque habitacional degradado no contexto nacional.

A criação de diversos gabinetes técnicos exclusivamente centrados na reabilitação de áreas específicas da cidade de Lisboa, iniciada em bairros históricos como Alfama, Mouraria, Encosta do Castelo e Bairro Alto, deu depois origem ao surgimento de uma Direcção Municipal de Reabilitação Urbana que passa a gerir muitos mais áreas urbanas e até diversos "núcleos" dispersos (como os Pátios e Vilas), ampliando o número de gabinetes e diversificando a sua acção.

A partir de 2004, acompanhando a radical mudança de políticas propostas a nível nacional (criação das Sociedades de Reabilitação Urbana – SRU), ocorreu em Lisboa uma profunda modificação nas políticas de reabilitação, com o abandono do modelo anteriormente estabelecido, baseado num assistencialismo social e local, e solidificado no decorrer das últimas duas décadas, que se orientava para acções cautelosas e de impacte mínimo, relacionadas com o apoio local aos residentes e processadas através de gabinetes técnicos municipais que desenhavam in situ, integrando atenções pluridisciplinares. Lisboa e outras grandes cidades portuguesas investem agora num novo modelo, do qual não existe experiência relevante a nível nacional, orientado para intervenções concentradas de carácter empresarial (criação de SRU e redireccionando a actividade de empresas municipais como a EPUL), modelo que levanta dúvidas quanto

à sua compatibilidade com os princípios e conceitos de uma "reabilitação integrada", considerada na Europa como o modelo mais desejável para a salvaguarda e a requalificação do património urbano.

Percebendo finalmente o interesse estratégico de uma adequada salvaguarda do património no processo actual de competição entre cidades europeias e na atractividade de novos interesses e investimentos, Lisboa concentra-se também agora na – há tanto tempo proposta – candidatura da Baixa Pombalina à sua inscrição na Lista do Património Mundial da UNESCO (Figura 64). O maior desafio parece residir aqui, não no restauro das pedras, mas sim na reconstrução de uma cidade plena – isto é, de casas, ruas e praças habitadas por gente – o que implica resolver profundas anomalias funcionais, como a desertificação da Baixa e a monofuncionalidade que expulsou os habitantes, e reintroduzir uma nova heterogeneidade que permita residir, trabalhar e recrear-se no mesmo território urbano.

Figura 64 – Lisboa, Baixa Pombalina

c) Évora e o enquadramento urbanístico da reabilitação da cidade histórica

Entre os poucos municípios portugueses que possuem uma sólida tradição de planeamento participado e integrado, onde a reabilitação urbana é considerada nas suas diversas dimensões e escalas, destaca-se Évora.

A filosofia de base da actuação do planeamento em Évora, no que se refere à reabilitação urbana dos tecidos históricos, alicerçou-se numa duradoura consonância técnico-politica que articulou estreitamente as metodologias de planeamento com os objectivos estratégicos da gestão autárquica, sustentada ainda pelo desenvolvimento de processos de "envolvimento social" e pela promoção da participação da população no processo de reabilitação urbana.

Esse método traduziu-se na criação de sistemas de gestão urbana, como um Gabinete Técnico Local, assumido depois pela autarquia como estrutura municipal que se mantém até hoje.

Figura 65 – Évora, Praça do Giraldo

Os princípios estratégicos de actuação acolheram-se num pioneiro, em termos nacionais, Plano Director Municipal (aprovado pelo Governo em 1985), do qual resultou um eficaz enquadramento normativo e estratégico da conservação do riquíssimo património urbano, fulcral para o posterior desenvolvimento da cidade (Figura 65). Este factor, foi mais tarde reforçado pela inscrição de Évora na Lista do Património Mundial pela UNESCO[76].

No quadro do desenvolvimento do PDM e depois da candidatura a Património da Humanidade, o Centro Histórico de Évora (CHE) foi sujeito a

[76] A defesa e a protecção do património de Évora estão, sob o ponto de vista administrativo e legal, em grande parte dependentes também da atenção de estruturas como o IPPAR, pois as áreas de protecção aos monumentos abrangem cerca de 70 % da área do centro histórico (o que obriga na prática a parecer vinculativo do IPPAR no caso de qualquer alteração proposta para essa área).

Figura 66 – Évora, pormenor de beirado

Figura 67 – Évora, pormenor de fachada restaurada

cuidadosos estudos e análises (urbanísticas, histórico-morfológicas, socio-demográficas e habitacionais), que permitiram definir os principais objectivos urbanísticos a atingir e privilegiar estratégias de intervenção. Directamente resultantes deste processo surgiram o *Plano de Circulação e Transportes*, o *Estudo Metodológico para a Recuperação do Centro Histórico de Évora*, e, posteriormente, o início da elaboração, ainda por concluir, de um *Planeamento de Segurança* (não podemos esquecer que um dos factores mais importantes que conduz à perda definitiva de património são os grandes incêndios urbanos e os cataclismos naturais, como os sismos); em suma, desenhando um conjunto de programas de intervenção integrados que apelam à participação de organizações e agentes locais.

Os grandes objectivos que deveriam presidir à reabilitação do CHE foram definidos pela autarquia como:

- recuperar e preservar o tecido urbano do CHE (Figura 66);
- revitalizar cultural e economicamente a cidade;
- manter no CHE a população (e as tipologias sociais) existentes;
- manter Évora como pólo regional e, para esse efeito, manter o CHE como seu pólo central.

Com esses objectivos preferiu-se um "programa de salvaguarda" a um plano – no sentido clássico do termo – e desenvolveu-se uma metodologia de actuação profundamente articulada com os princípios do PDM. Em Abril de 1982 foi criado um "Núcleo do Centro Histórico", ao qual se atribuíram as tarefas ligadas à concretização e implementação do Programa de Reabilitação.

Acções-piloto de pesquisa metodológica, técnica e formativa, como a operação "Chão das Covas"[77], a posterior organização de diversos encontros e seminários sobre reabilitação urbana, ou mesmo a organização pela Universidade de Évora[78] do primeiro Mestrado, academicamente reconhecido, em recuperação do património arquitectónico e paisagístico ajudaram a testar as mais adequadas soluções técnicas de intervenção e a preparar a formação dos futuros quadros técnicos necessários.

Neste domínio está ainda por concretizar um inovador projecto de criar em Évora um centro de formação nas artes do Restauro, através da conjugação de esforços do município com entidades nacionais e locais (Figura 67).

Têm sido também relevantes para Évora o apoio da Fundação Eugénio de Almeida, promovendo iniciativas culturais e apoiando directamente estudos académicos, assim como a existência de um activo associativismo

[77] R. Verbizh, F. Marconi e E. Marconi – *Projet pilote de rehabilitation.*

[78] Curso de Mestrado em Recuperação do Património Arquitectónico e Paisagístico, Portaria n.º 525/MES/89 – *D. R. I Série.* 156 (10-07-1989).

concentrado na defesa patrimonial, também ele pioneiro a nível nacional (o grupo Pró-Évora foi fundado em 1919), e a manutenção em funcionamento de uma *Comissão Municipal de Arte, Arqueologia e Defesa do Património*, onde as mais relevantes forças vivas da cidade estão representadas e expressam opinião sobre questões patrimoniais.

d) A mais destacada das experiências nacionais: Guimarães

Depois do tempo de uma substitutiva "renovação urbana" (dos anos 60 do século XX) e da, por vezes demasiado fachadista, "reabilitação urbana" (da segunda metade dos anos 70 e princípio dos anos 80), o GTL de Guimarães foi pioneiro, em Portugal, na introdução (e sustentação) de uma estratégia harmoniosa de conservação e restauro urbanos (Figura 68). Contra um planeamento rígido baseado em negativismos regulamentares, irrealista perante o próprio tempo, esse gabinete municipal conseguiu instaurar um processo de gestão urbana baseado numa prática de desenho e de resposta em tempo real aos problemas e às oportunidades, encarando as dificuldades como oportunidades, pela positiva.

Figura 68 – Guimarães, edifícios do centro histórico

O essencial da experiência de conservação do património urbano de Guimarães parece consistir:

- num processo de reabilitação urbana dirigido para e pelos cidadãos, combatendo as estratégias de segregação *(gentrification)* que expulsam os menos afortunados dos "centros históricos";
- na conservação estrita dos valores identitários e de autenticidade patrimonial, preservando as qualidades referenciais existentes na arquitectura da cidade histórica e estendendo-as como referência para um território submetido a um desmesurado processo de desenvolvimento e de transformação;
- na garantia da continuidade das permanências essenciais de longo prazo (a cidade enquanto monumento e as suas estrutura, morfologia e tipologia fundiária e edificatória), conservando as qualidades formais já sedimentadas (a arquitectura erudita e vernácula que construiu, no tempo, este "Centro Histórico"), mas conseguindo integrar novas oportunidades de projecto (sempre com exigências de elevada qualificação) tanto privada como de iniciativa municipal, e orientando neste último caso o investimento para a requalificação dos espaços e a (re)introdução de equipamentos públicos[79].

[79] O essencial da descrição das estratégias de actuação do GTL de Guimarães, na sua primeira fase, encontra-se descrito em: Alexandra Gesta – *Relatório de Estágio*. Uma sistematização da metodologia de abordagem de Guimarães ao problema da reabilitação dos seus tecidos históricos encontra-se em: José Aguiar – A experiência de reabilitação urbana do GTL de Guimarães: estratégia, método e algumas questões disciplinares. In Câmara Municipal de Guimarães – *Guimarães, Património Cultural da Humanidade*.

Figura 69 – Guimarães, vista do centro para o território envolvente

Em Guimarães, devido aos estreitos laços que neste território, como em outras regiões minhotas, se criam entre a cidade e o mundo rural – como muitas vezes diz Nuno Portas, nas suas conferências, estamos perante uma urbanidade que, *«vista do ar, parece não existir e que, vista de carro, ao longo das estradas e ruas parece nunca acabar»* –, considerou-se que as intervenções sobre o centro histórico deveriam propiciar uma reanimação funcional e financeira articulada com o processo de (re)qualificação urbanística do restante território urbano e periurbano. Assim, entendeu-se a reabilitação dos núcleos urbanos históricos como uma acção indutora da requalificação formal e funcional de um "contínuo urbano", procurando propagar qualidades e induzir por "contágio e pelo carácter exemplar" (como definiu Alexandra Gesta) processos similares na periferia, e transformando de novo a cidade histórica num "núcleo de referência" e numa estrutura formal e funcional particularmente significativa e significante no seio do território[80] (Figura 69).

Guimarães tinha, desde o início dos anos 80, uma sólida prática urbanística balizada por planos: dispunha de um PGU, preparava um PDM, e desenvolveu e aplicou diversos planos de pormenor para estruturar algumas zonas de expansão. No entanto, desde cedo o GTL de Guimarães percebeu que um processo de gestão da requalificação da cidade histórica não se podia resolver apenas pelo escudo dos legalismos, na simples avaliação de conformidades. Pouco a pouco, aquele GTL descobriu a importância da negociação, da necessidade de avançar hipóteses alternativas mais do que do impedir, encaminhando as iniciativas para caminhos entendidos como positivos para o processo – o que era (e é) impossível sem desenho!

Como em outros contextos urbanos, também para a salvaguarda do património urbano é particularmente decisiva a existência de uma vontade política precisa que se traduza numa capacidade efectiva de governo da (e sobre a) cidade histórica. É particularmente evidente que essa vontade estará sempre dependente do nível de civilidade, interesse e participação activa das comunidades.

Em Guimarães, mais do que nos valores da troca investiu-se nos valores de uso e, mais do que em projecto novo, investiu-se no desenho construído em obra. Procurando projectar com a realidade, o GTL dirigiu os seus primeiros esforços para uma assistência de âmbito local, um desenhar ao serviço

[80] *«Centrando funcionalmente uma região, esta cidade reparte a sua influência com outros centros de gravidade que sobre o território actuam. Num jogo de influências e de polarizações em que não se dilui no entanto a sua unidade, não se referindo então a razões exclusivamente funcionais de dependência, radica nos motivos culturais e históricos a identificação corporizada pela urbe e pelo seu centro, mais do que pelo emblemático castelo. Memória materializada e estavelmente inscrita, no caso de Guimarães, menos nos seus monumentos e mais nos seus espaços de casas, ruas, praças e terreiros, cruzamento de caminhos e de destinos que lá se continuam a encontrar e desencontrar»*, cf. Alexandra Gesta, cit. 79, p.18.

daquela população – não de outra desejada –, construindo cumplicidades e impedindo, pelo rigor do desenho, a tentadora permissividade.

O GTL foi aceite pelos cidadãos; transformou pouco a pouco os resultados em pequenas vitórias públicas, que interessaram óbvia e imediatamente aos políticos, assim captando o seu interesse pela capitalização dos resultados. Daí o interesse da festa e do discurso quando se (re)plantou a oliveira, quando se inaugurou um edifício recuperado exemplarmente (por um arquitecto exemplar) e com eles se concorreu ao Prémio Europa Nostra (Figura 70); quando se participa em discussões patrimoniais na comunicação social, ou se editam e divulgam estudos sobre o património local produzidos por nomes incontestáveis (como José Mattoso e tantos outros).

Figura 70 – Guimarães, Sede do GTL, Prémio Europa Nostra, projecto do Arq. Fernando Távora

Como estratégia operacional, poderá dizer-se de uma forma simplificada que o GTL de Guimarães privilegiou três frentes fundamentais de abordagem:

- o controlo, o estímulo e o apoio técnico às iniciativas particulares;
- a conservação, o restauro e a reabilitação modelares do património e dos edifícios de responsabilidade municipal;
- a requalificação dos espaços públicos.

A melhoria dos espaços públicos em tecidos históricos tem óbvias repercussões no incremento da qualidade residencial destas apertadas malhas urbanas, tantas quantas tem também na mobilização do interesse da intervenção privada.

Porque a conservação urbana não se alcança pela teoria mas sim pelos resultados e porque nas intervenções sobre a cidade antiga não pode haver dois pesos e duas medidas, o GTL de Guimarães percebeu desde o início a importância de criar modelos de actuação de projecto muito rigorosa, constituindo cada trabalho promovido pela autarquia um modelo de exemplaridade – para que essas intervenções se revestissem, como destaca Alexandra Gesta, de um carácter exemplar nos espaços da sua competência –, e aceitando condicionamentos na preservação, na conservação e no restauro iguais ou superiores aos impostos aos privados.

No apoio aos privados exigiu-se, e cita-se mais uma vez Alexandra Gesta: *« (…) que a resposta técnica por parte dos serviços responsáveis pelo Centro Histórico seja atempada, eficaz, e de baixo custo nos casos dos privados»*[81].

[81] *«Referenciadas a um projecto de cidade, integradas sempre que possível, numa estratégia de intervenção definida, as actuações pontuais desenhadas pelo Gabinete Técnico Local, de iniciativa municipal ou privada, vão manchando a cidade de objectos que por pretenderem um carácter exemplar poderão induzir um processo de contágio levando ao longo da malha a teoria de intervenção pela via da prática».* Cf. Alexandra Gesta, cit. 79.

Figura 71 – Guimarães, rua do centro histórico

O Gabinete Técnico Local de Guimarães, para além da vasta tarefa de controlo das alterações urbanísticas e funcionais ao nível urbano, ficou directamente responsável também pela gestão dos licenciamentos, e pelo controlo e fiscalização em obra das intervenções concretas, o que implicou uma constante negociação com os particulares e com os seus diversos projectistas, técnicos que encontraram pela frente outros colegas do mesmo ofício, arquitectos e engenheiros a "tempo inteiro" com um sólido conhecimento e forte enraizamento (da e) na cidade onde actuavam. Era assim, neste magistério corporativo e ético, praticamente inevitável um incremento na qualidade do projecto e das obras concretas.

A assistência técnica aos particulares nos tecidos históricos passa muitas vezes pela resolução de obras de menor expressão, mas passíveis de forte impacte na imagem do próprio Centro Histórico. Implica desenhar mesmo quando se trata de uma micro-intervenção que pode não atrair o interesse dos gabinetes de projecto, obriga a desenvolver projectos alternativos quando o GTL tinha de propor o indeferimento de licenciamentos, perante projectos autistas aos valores em presença, ou incapazes de alcançar a qualidade de projecto mínima necessária para se poderem inscrever no espaço do Centro Histórico (Figura 71). Estes tipos de actuações nunca se poderão resolver de forma asséptica, com balcões camarários de administrativos e desenhadores que preenchem grelhas, avaliando a conformidade, ou não, do projecto X com o regulamento do plano Y.

Como em outras cidades do País, também em Guimarães a maioria de proprietários no seu Centro Histórico é constituído por pessoas de baixos recursos económicos, descapitalizados por décadas de políticas de congelamento das rendas urbanas e que não podem hoje encarar os avultados investimentos necessários para reabilitar os seus imóveis.

Em edifícios antigos ou modernos, modificar as estruturas ou o sistema de organização dos espaços obriga quase sempre ao realojamento dos residentes, o que, como é sabido, é particularmente oneroso tanto financeira como socialmente.

Desenvolver obras superiores às necessidades estritas da conservação e da reabilitação de antigos edifícios habitacionais, com satisfação de condições óbvias de segurança e de conforto, para além evidentemente das necessidades de melhoria e actualização das redes e instalações técnicas, irá sempre provocar repercussões extremamente negativas, em termos de custos, tanto sobre os descapitalizados proprietários como sobre os, por vezes ainda mais insolventes, e muitas vezes idosos inquilinos.

Um bairro histórico degradado corresponde sempre, quase por definição, a uma comunidade com problemas socioeconómicos. Parece assim evidente que intervir com profundidade excessiva (vulgo renovação urbana ou

mesmo fachadismo) em edifícios históricos não só afecta decisivamente a transmissão da sua autenticidade, enquanto testemunho cultural, como pode trazer associado um processo de expulsão dos antigos moradores, favorecendo um processo de segregação e substituição social já que será obviamente impossível ao Estado, ou ao município, expropriar e adquirir todos esses edifícios para permitir realojamentos.

Figura 72 – Guimarães, resultados exemplares ao nível dos edifícios e dos espaços públicos

A estratégia de apoio à (re)habitação do Centro Histórico de Guimarães baseou-se na preferência pelo apoio a obras de impacte mínimo (muito mais próximas do espírito da conservação urbana), permitindo muitas vezes manter os residentes durante o decorrer dos trabalhos e diminuindo os impactes económicos e psicológicos sobre uma população envelhecida. Esse tipo de intervenções, muito mais contidas, permite também reduzir a um mínimo, eventualmente mais tolerável, a actualização das rendas depois da realização dos trabalhos. Permite ainda ao pequeno proprietário poder abalançar-se a operações de reabilitação.

Neste processo por vezes surgiram agradáveis surpresas, como a constituição dos próprios residentes em fiscais de obras, que conseguem evitar destruições desnecessárias e obras apressadas. Residentes que, durante bastante tempo, irão certamente sofrer profundos incómodos mas que, por vezes, também encontram novos motivos de animação na sua vida, aumentando o ritmo e a intensidade dos contactos sociais com o mundo real… para o melhor e para o pior.

Este método de actuação sustentou-se num protagonismo técnico e carismático que consegue desenvolver-se num equilíbrio muito próprio, exigente, e que obriga a uma permanente atenção para com a especificidade local, constituindo actualmente um modelo referencial muito importante não só em Portugal mas também internacionalmente.

Os resultados de Guimarães, de uma notável qualidade arquitectónica e urbanística (Figura 72), já foram também reconhecidos internacionalmente: o projecto de Fernando Távora para a Casa da Rua Nova, onde se alberga hoje o Gabinete Técnico Local de Guimarães, obteve o Prémio Europa Nostra em 1985; e a actividade do GTL justificou a atribuição de um Prémio Nacional de Arquitectura pela antiga AAP (hoje Ordem dos Arquitectos) e, em Espanha, o Prémio Rainha Sofia (entre muitos outros destaques e celebrações).

No entanto, pelas mesmas razões que justificam o seu próprio sucesso, ou seja, o seu empenhado enraizamento num contexto local, não é imediata nem óbvia, apesar de ser aparentemente fácil, a exportação da metodologia da reabilitação do Centro Histórico de Guimarães para outros contextos e realidades.

Figura 73 – Lisboa, Freguesia do Castelo, edifício reabilitado na última década mas cuja época de construção é bastante anterior

1.4 Situação actual: análise quantitativa

1.4.1 Nota prévia

Neste ponto apresenta-se uma caracterização quantitativa do parque habitacional nacional e da sua evolução nas últimas décadas. Quando se considerou pertinente foi realizada uma comparação dos dados nacionais com os da União Europeia ("Europa dos quinze").

A caracterização do parque habitacional português teve como fonte principal os Censos 2001. Para analisar a evolução recente do sector da habitação, foram utilizados dados de Censos anteriores, desde o 1º Recenseamento da Habitação, realizado em 1970. Foram também utilizados dados estatísticos da União Europeia, em especial provenientes das *Housing Statistics in the European Union* e do *Euroconstruct*.

O 1.º Recenseamento da Habitação, realizado em 1970, consiste numa estimativa efectuada com base no apuramento dos dados de uma amostra de 20% do universo em estudo. Assim, os valores relativos a esta época devem ser entendidos como valores aproximados e não como valores reais.

Os critérios de definição das categorias estatísticas e os conceitos relativos à habitação utilizados pelos Censos sofreram importantes alterações no decurso das últimas décadas. Deste modo, os dados aqui apresentados não são rigorosamente comparáveis, visto não ser possível obter séries homogéneas. Apesar destes factos, considerou-se que os dados em questão permitem ter uma percepção de ordens de grandeza e podem considerar-se indicativos da realidade nacional. Para a presente análise adoptaram-se os conceitos e as categorias estatísticas dos Censos 2001.

Chama-se ainda a atenção para o facto de os dados relativos à época de construção dos edifícios nos Censos 2001 não apresentarem o rigor desejável. De facto, já foram identificadas situações[82] nas quais edifícios reabilitados surgem classificados como tendo por época de construção a data da intervenção de reabilitação (Figura 73).

Quanto aos dados internacionais, a sua compatibilização também é bastante complexa, tendo sido aceites neste estudo os critérios utilizados pelas publicações consultadas. Nos quadros comparativos internacionais sobre o alojamento foram utilizados para Portugal os dados relativos a

[82] Por exemplo, no caso da Freguesia do Castelo em Lisboa, edifícios antigos, alguns anteriores a 1919, que na última década do século XX foram alvo de intervenções de reabilitação no âmbito do "Projecto Integrado do Castelo", foram classificados nos Censos 2001 como tendo sido construídos entre 1991-2001.

2001 provenientes dos Censos. Para os restantes países, considerou-se sempre o último ano que estava disponível em Dezembro de 2003[83].

Quanto ao sector da construção, verificou-se que não existe uma uniformização de conceitos, podendo por exemplo a categoria de "Renovação e Modernização" de edifícios abranger tipos diferentes de obras consoante o país inquirido. É também importante salientar que os dados publicados no Euroconstruct referem-se às obras licenciadas, o que, nomeadamente no caso de Portugal, pode deixar de fora uma parte significativa da actividade do sector, realizada no âmbito da economia informal.

1.4.2 Evolução do parque habitacional

1.4.2.1 Taxa de crescimento

O crescimento do parque habitacional em Portugal mantém-se em forte expansão desde o primeiro recenseamento à habitação, realizado em 1970. Nas últimas três décadas, a taxa de crescimento tem sido sempre superior a 20%. A alta taxa de crescimento dos alojamentos não tem sido acompanhada pelo aumento do número de famílias, que tem ficado, nos últimos vinte anos, em níveis francamente inferiores (Figura 74).

A nível internacional, Portugal regista uma tendência bastante divergente da média europeia (Europa dos quinze). Na União Europeia o número anual de alojamentos construídos por mil habitantes tem diminuído desde o início dos anos 80, enquanto em Portugal tem aumentado, apresentando somente uma ligeira quebra de 2000 e 2001 (Figura 75).

Nos últimos vinte anos, Portugal apresenta a maior taxa global de crescimento de alojamentos por mil habitantes da União Europeia, atingindo os 40% (Figura 76).

De facto, a nível nacional, o aumento dos alojamentos ocupados como residência habitual entre 1991 e 2001 é de 16% (igual ao crescimento das famílias) e só representa 58% do total de alojamentos novos. Os restantes 42% correspondem ao aumento dos alojamentos de uso sazonal ou secundário – que aumentaram 40% na última década – e, em menor grau, dos alojamentos vagos, que apresentaram um crescimento de 24%. O alojamento para uso sazonal ou secundário é assim o grande responsável pelas altas taxas de crescimento dos fogos em Portugal, tendo duplicado de número nos últimos vinte anos.

Figura 74 – Taxa de crescimento das famílias e dos alojamentos em Portugal

Fonte: INE, Censos 1970, 1981, 1991 e 2001

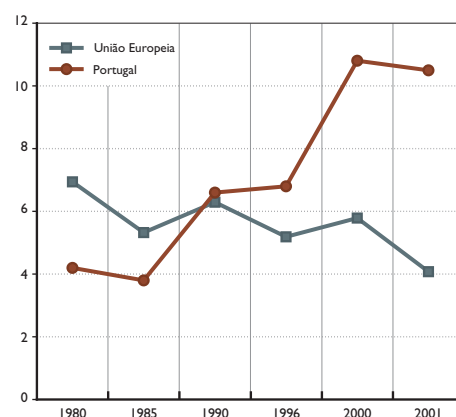



Figura 75 – Alojamentos novos construídos por 1000 habitantes: 1980-2001

Fonte: Housing Statistics in the European Union 2002; INE, Censos 2001

[83] Data de realização desta análise.

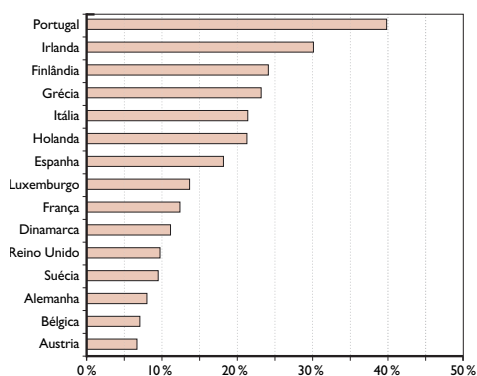



Figura 76 – Taxa de crescimento dos alojamentos por 1000 habitantes: 1980-2001

Fonte: Housing Statistics in the European Union 2002; INE, Censos 2001

Figura 77 – Lisboa, Mercês, alojamento não clássico

1.4.2.2 Carências habitacionais

Quanto às carências habitacionais quantitativas, Duarte Rodrigues[84] faz uma análise desta questão, concluindo que segundo os dados dos Censos 2001 é possível identificar as seguintes necessidades:

- 27.319 alojamentos não clássicos[85] (Figura 77);
- 8.178 famílias residentes em hotéis ou similares e convivências;
- 68.299 alojamentos para famílias que residem em regime de ocupação partilhada;
- 73.015 alojamentos (2% das famílias residentes) considerados necessários para garantir o funcionamento do mercado e a mobilidade da população.

Destes valores resulta que o volume total de alojamentos necessários para suprir as carências habitacionais em Portugal é de 176.811. Ora, constata-se que este número é inferior ao volume de alojamentos vagos disponíveis no mercado para venda ou arrendamento, que totalizam 185.509 alojamentos (Quadro 3).

Quadro 3 – Carências habitacionais quantitativas e alojamentos vagos por NUTS II, em 2001

Fonte: Duarte Rodrigues – *A evolução do parque habitacional português: Reflexões para o futuro.*

	Portugal	Norte	Centro	Lisboa	Alentejo	Algarve	Açores	Madeira
Alojamentos não clássicos	27 319	6 686	4 268	11 960	1 750	1 587	430	638
Famílias clássicas residentes em hotéis e em convivências	8 178	1 938	1 947	1 981	981	738	261	332
Aloj. para as famílias que residem em regime de ocupação partilhada	68 299	21 161	14 660	21 376	4 482	2 974	2 247	1399
2% do número de famílias clássicas residentes	73 015	24 213	16 945	20 113	5 850	2 985	1 437	1 472
Total das carências	**176 811**	**53 998**	**37 820**	**55 430**	**13 063**	**8 284**	**4 375**	**3 841**
Alojamentos vagos	543 777	167 292	129 970	149 327	52 262	25 858	9 164	9 904
Alojamentos vagos disponíveis no mercado	185 509	64 825	35 076	58 403	11 873	10 568	2 403	2 361

[84] Duarte Rodrigues – *A evolução do parque habitacional português: Reflexões para o futuro*, p. 8.

[85] Todo o local que no momento de referência está ocupado por pessoas e que não satisfaz inteiramente as condições de alojamento clássico. Estão compreendidos, nesta categoria: barraca, alojamento móvel, casa rudimentar de madeira, alojamento improvisado em construção não destinada à habitação e outros locais não destinados à habitação (grutas, vãos de escada, pontes, etc.). Fonte: Instituto Nacional de Estatística – *Sub-sistema Estatístico da Construção e Habitação: Glossário.*

Poderia assim concluir-se que não existem carências habitacionais a nível quantitativo em Portugal. Esta ideia é ainda mais reforçada quando se tem em conta, não o número de alojamentos disponíveis no mercado, mas o total de alojamentos vagos, que perfazem 543.777 habitações. Porém, esta conclusão tem um significado meramente quantitativo, pois não tem em consideração a distribuição espacial das famílias carenciadas e do alojamento disponível, nem a adequação deste último às necessidades das famílias. De facto, devido ao seu carácter fixo, o mercado da habitação tem características próprias, de nada servindo ter um excedente de habitações no Norte, em Lisboa e no Algarve, se nestes não se podem alojar as famílias do Centro ou das Ilhas. Do mesmo modo, a existência de um excedente de fogos de qualidade não favorece as famílias carenciadas que não os podem adquirir. Porém, apesar destes factores, tudo indica que, em Portugal, a carência de habitação a nível quantitativo é uma questão meramente residual.

Figura 78 – Alojamentos sublotados e sobrelotados: total para Portugal

Fonte: INE, Censos 2001

Quanto às carências qualitativas, ao analisar a lotação dos alojamentos verifica-se que a par com os 57% de alojamentos sublotados, foram recenseados 568.886 alojamentos com carência de pelo menos uma divisão (Figura 78). Este facto vem reflectir as assimetrias sociais existentes em Portugal, onde coexistem 16% de alojamentos sobrelotados, abaixo dos níveis mínimos de conforto, com um elevadíssimo número de segundas e terceiras habitações e uma sublotação de mais de metade dos alojamentos.

Este elevado número de alojamentos com uma lotação desadequada em relação à dimensão do agregado familiar pode também reflectir uma certa rigidez na ocupação da habitação. Para além dos 16% de alojamentos sobrelotados, 9% dos alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, não têm pelo menos uma das quatro infra-estruturas básicas: água canalizada, electricidade, instalações sanitárias, e banho ou duche. Dos 312.193 alojamentos com falta de pelo menos uma infra-estrutura básica, somente 293 têm banho ou duche (0,1%). As outras infra-estruturas mais ausentes são a instalação sanitária e a água canalizada, cuja carência atinge respectivamente 6% e 2% do total dos alojamentos. A electricidade está presente na quase totalidade dos alojamentos, não estando instalada em apenas 0,3% dos fogos.

A falta de infra-estruturas básicas é um problema que atinge principalmente os alojamentos mais antigos. De facto, quase um terço (32%) dos alojamentos construídos antes de 1919 não tem pelo menos uma das infra-estruturas básicas. Dos alojamentos construídos entre 1919 e 1960, 17% encontram-se na mesma situação. Somente os alojamentos construídos após 1960 apresentam menos carências ao nível das infra-estruturas básicas que a

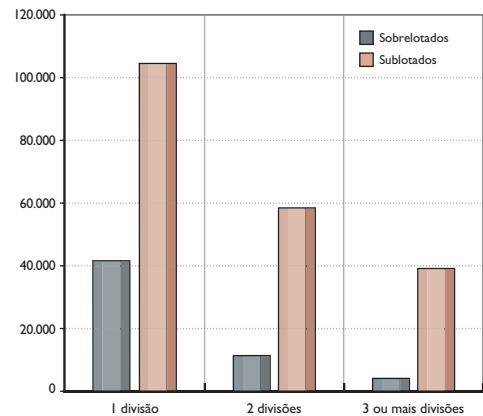
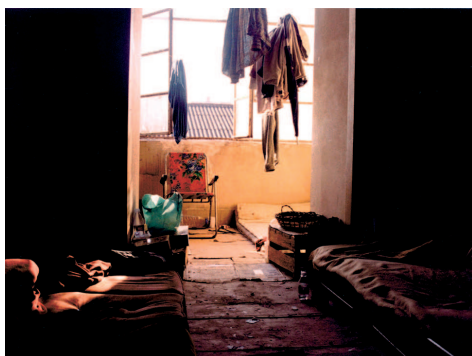



Figura 79 – Lisboa, alojamento ocupado como residência habitual com carência de infra-estruturas básicas

média nacional. No entanto, mesmo nos alojamentos construídos na ultima década, 4% têm falta de pelo menos uma infra-estrutura básica (Quadro 4).

Quadro 4 – Alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, por carência de infra-estruturas básicas

Fonte: INE, Censos 2001

Época de construção	Alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual					
	Sem pelo menos uma infra-estrutura básica	Sem nenhuma infra-estrutura básica	Sem electricidade	Sem água canalizada	Sem instalação sanitária	Sem banho ou duche
Antes de 1919	32%	2%	2%	10%	18%	32%
De 1919 a 1960	17%	1%	1%	4%	9%	17%
De 1961 a 1980	7%	0%	0%	1%	5%	7%
De 1981 a 1990	5%	0%	0%	1%	4%	5%
De 1991 a 2001	4%	0%	0%	1%	3%	4%
Total	**9%**	**0%**	**0%**	**2%**	**6%**	**9%**

O facto de os alojamentos carenciados construídos após 1960 (Quadro 5) apresentarem uma percentagem superior à média de alojamentos sem duas ou mais infra-estruturas básicas põe em evidência a falta de qualidade que a construção recente ainda apresenta. De facto, construíram-se quase tantos alojamentos sem duas ou mais infra-estruturas básicas, nos últimos dez anos, como os que se encontram nas mesmas circunstâncias construídos antes de 1919: 25.689 contra 36.799 respectivamente (Figura 79).

Quadro 5 – Alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, com carência de pelo menos uma infra-estrutura básica

Fonte: INE, Censos 2001

Época de construção	Alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, com carência de pelo menos uma infra-estrutura básica				
	Sem nenhuma infra-estrutura básica	Sem electricidade	Sem água canalizada	Sem instalação sanitária	Sem banho ou duche
Antes de 1919	6%	7%	32%	56%	100%
De 1919 a 1960	3%	4%	25%	55%	100%
De 1961 a 1980	2%	2%	17%	66%	100%
De 1981 a 1990	2%	2%	15%	78%	100%
De 1991 a 2001	2%	3%	15%	81%	100%
Total	**3%**	**4%**	**22%**	**63%**	**100%**

Sobre as carências habitacionais pode assim concluir-se que em Portugal a questão já não se coloca ao nível da construção de mais alojamentos, mas sim na necessidade de reutilizar reabilitando os alojamentos existentes, evitando a sua degradação física, e dotando-os dos níveis mínimos de conforto, em especial ao nível das infra-estruturas básicas.

1.4.2.3 O sector de construção civil e obras públicas

Em Portugal, os segmentos com maior peso produtivo do sector da construção civil e obras públicas em 2002 foram a construção nova de edifícios de habitação (46%) e as obras de engenharia (28%). A construção de edifícios não-residenciais foi o terceiro segmento mais produtivo, totalizando 20% do sector. As obras de reabilitação de edifícios representaram somente 6% da produção total, tendo sido o segmento com menor significado a nível nacional (Figura 80).

De facto, das 107.935 obras realizadas em alojamentos, que foram concluídas em 2001, 98% eram referentes à construção de alojamentos novos, sendo que, nos restantes 2% se incluíam todos os restantes tipos de obras (ampliação, manutenção, reabilitação, etc.). Esta percentagem tem-se mantido nos 98% desde 1998, tendo sido de 97% em 1997 (Figura 81).

Verifica-se assim que a actividade de reabilitação de edifícios habitacionais tem tido um peso diminuto em Portugal, em especial quando comparada com a construção de alojamentos novos. Embora estes valores possam estar subestimados devido ao método de recolha de dados[86], considera-se que dão uma ordem de grandeza da realidade deste sector.

Portugal é o país da União Europeia que apresenta o segmento da reabilitação de edifícios menos desenvolvido (Figura 82). Na União Europeia, a produção do segmento da reabilitação de edifícios é em média de 37%, atingindo mesmo valores superiores a 40% na Suécia, Itália, França, Noruega e Reino Unido (Quadro 6). Na realidade, na maioria dos países europeus, este segmento é o mais dinâmico e produtivo, e o que registou maior crescimento nas duas últimas décadas.

Figura 80 – Produtividade dos segmentos do sector da construção em Portugal, ano de 2002

Fonte: Euroconstruct, 2003

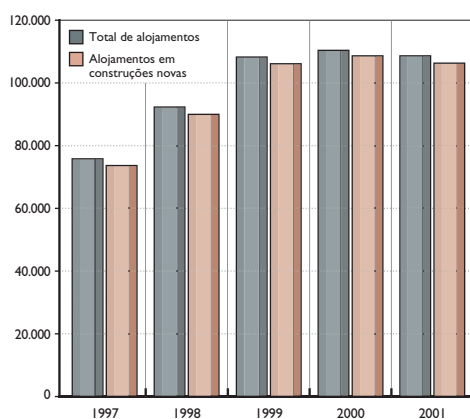



Figura 81 – Alojamentos concluídos entre 1997 e 2001

Fonte: INE, Anuário Estatístico de Portugal 2002

[86] Os dados publicados são referentes às obras licenciadas, o que pode deixar de fora uma parte considerável do mercado, já que se suspeita que grande parte das obras de reabilitação em Portugal são realizadas no âmbito da economia informal.

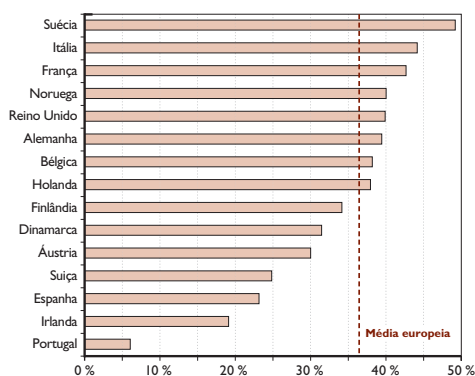



Figura 82 – Segmento da reabilitação no sector da construção em 2002. Enquadramento internacional

Fonte: Euroconstruct, 2003

Quadro 6 – Estrutura do sector da construção na União Europeia em 2002.

Fonte: Euroconstruct, 2003

Países	Edifícios			Obras de Engenharia
	Construção Nova		Reabilitação	
	Residencial	Não-Residencial		
Áustria	28%	19%	29%	23%
Bélgica	18%	25%	38%	19%
Dinamarca	16%	21%	31%	31%
Finlândia	19%	28%	34%	19%
França	20%	16%	43%	21%
Alemanha	27%	17%	39%	16%
Irlanda	41%	18%	19%	22%
Itália	18%	16%	44%	22%
Holanda	20%	17%	38%	25%
Noruega	18%	23%	40%	19%
Portugal	46%	20%	6%	28%
Espanha	32%	13%	23%	32%
Suécia	12%	12%	49%	27%
Suiça	29%	15%	25%	31%
Reino Unido	14%	30%	40%	15%
União Europeia	**23%**	**19%**	**37%**	**22%**

Há algumas razões que podem ser apontadas como justificativas desta disparidade entre a estrutura dos sectores da construção português e europeu. No caso dos países europeus, o grande dinamismo do segmento da conservação e reabilitação pode ser justificado pelas seguintes razões[87]:

- maiores exigências dos consumidores em termos de conforto, segurança e utilização de novas tecnologias;
- maior estabilidade deste segmento em relação à conjuntura económica;
- implementação de politicas que estabeleceram este segmento como estratégico.

Na situação portuguesa, existem claramente condicionantes ao crescimento do segmento da reabilitação do parque habitacional, não existindo uma relação directa entre o desenvolvimento deste segmento e as necessidades nacionais (Figura 83). Como foi referido nos pontos anteriores, têm-se registado em Portugal carências crescentes no campo da reabilitação, enquanto as necessidades de construção de habitação nova podem considerar-se residuais. Alguns dos aspectos que podem ter contribuído

[87] Maria Ioannis Baganha; José Carlos Marques; Pedro Góis – *O sector da construção Civil e Obras Públicas em Portugal: 1990-2000*, p. 13.

para esta distorção do sector da construção em relação às necessidades patenteadas são os seguintes:

- forte emigração para as grandes cidades e êxodo rural, que não potenciam o investimento na reabilitação;
- estrangulamento do mercado de arrendamento;
- maior investimento do Estado nos subsídios de apoio à aquisição de habitação, que no arrendamento e reabilitação;
- facilidade crescente no acesso ao crédito para aquisição de habitação;
- descida das taxas de juro;
- forte tradição nacional de valorização da propriedade;
- ideia generalizada que a reabilitação do património implica um significativo investimento financeiro por parte do proprietário, e corresponde a uma "qualidade inferior" nas habitações;
- falta de capacidade de resposta das empresas do sector da construção, em especial no que diz respeito à capacidade técnica e científica e à mão-de-obra especializada.

Apesar destes factores, os estudos sobre esta matéria apontam de uma forma geral para o desenvolvimento iminente do segmento da reabilitação de edifícios em Portugal. O que no entanto continua a ser muito preocupante é que estas previsões têm vindo a ser realizadas desde a publicação dos Censos 1981, e até à data não se têm concretizado de forma visível. Pelo contrário, a situação é hoje bastante mais grave que há vinte anos atrás. Este facto alerta para a necessidade inadiável de ocorrer uma reestruturação estratégica do sector da construção civil que leve a um significativo desenvolvimento do segmento da reabilitação a par com um abrandamento da construção nova.

Figura 83 – Lisboa, Telheiras, estaleiro de obras em zona já densamente construída

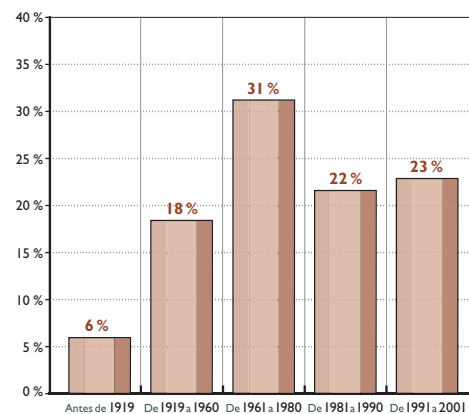



Figura 84 – Percentagem de alojamentos por época de construção do edifício

Fonte: INE, Censos 2001

1.4.3 Idade do parque habitacional

O parque habitacional português é relativamente recente, sendo que mais de três quartos dos alojamentos se encontram em edifícios com menos de 40 anos. De facto, 45% dos alojamentos recenseados em 2001 pertencem a edifícios construídos nas últimas duas décadas, enquanto a percentagem de alojamentos em edifícios com uma época de construção anterior a 1919 se reduz a 6% (Figura 84).

A nível internacional, o parque habitacional português é um dos mais novos, senão o mais recente da União Europeia. De facto, Portugal tem menos de metade dos alojamentos em edifícios anteriores a 1919 que a média europeia. A percentagem de alojamentos em edifícios construídos até 1970

Figura 85 – Percentagem de alojamentos por época de construção do edifício

Fonte: Housing Statistics in the European Union 2002; INE, Censos 2001

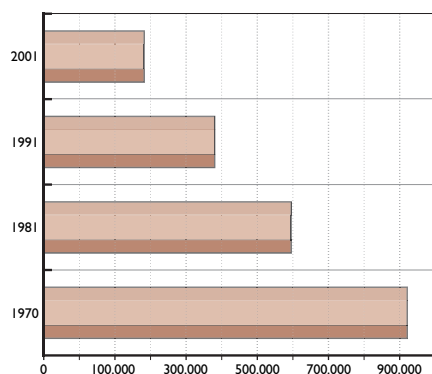



Figura 86 – Alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, construídos antes de 1919

Fonte: INE, Censos 1979, 1981, 1991 e 2001

em Portugal é também inferior, representando somente dois terços do valor médio da União Europeia. Os valores nacionais só são superiores à média europeia nos últimos vinte anos, período em que se fixam em 44%, contra os 23% da UE (Figura 85).

Este fenómeno é ainda mais surpreendente quando se observa que Portugal não sofreu destruições massivas no seu património edificado, como sucedeu com outros países europeus na II Guerra Mundial, que apresentam em termos proporcionais um parque edificado antigo numericamente muito superior ao português. A título de exemplo, refira-se que a percentagem de alojamentos em edifícios anteriores a 1919 é de 13% em Espanha, 16% na Alemanha e 21% em França, contra os 6% registados em Portugal.

Constata-se ainda que esta reduzida percentagem de alojamentos anteriores a 1919 não se deve a uma perda de peso relativo, causada pelo enorme aumento da construção nova, mas corresponde a uma diminuição em termos absolutos do número de alojamentos antigos nas últimas décadas. Este é um fenómeno deveras preocupante, já que o número de alojamentos ocupados como residência habitual anteriores a 1919 tem vindo a diminuir aceleradamente, tendo-se perdido 36% deste parque habitacional entre 1981 e 1991, e 52% na última década. De facto, dos 920.730 alojamentos anteriores a 1919, ocupados como residência habitual em 1970, só restavam 180.532 em 2001 (Figura 86).

O aumento dos alojamentos vagos anteriores a 1919 é muito inferior ao déficit de alojamentos ocupados registado nas últimas décadas. Este facto indicia que tem ocorrido um grande número de demolições aliado a uma mudança de função de muitos alojamentos, que passaram a estar ocupados por serviços.

Quanto ao estado de conservação[88], do total de edifícios recenseados, 59% não apresentam necessidade de reparação, 38% necessitam de reparações, e 3% encontram-se muito degradados. Em números absolutos, mais de um milhão de edifícios necessitam de reparações, e noventa e dois mil estão em avançado estado de degradação (Quadro 7).

Este panorama ainda se agrava mais nos edifícios antigos. Dos edifícios anteriores a 1919, somente 20% não necessitam de reparações, e a percentagem de edifícios que carecem de grandes reparações, ou já se encontram muito degradados, atinge os 33%.

[88] Convém referir que os dados dos Censos 2001 referentes ao estado de conservação resultam da observação de inquiridores que não têm formação específica neste domínio. Por outro lado, não estão incluídos dados relativos ao interior dos edifícios, deixando de fora aspectos como as canalizações ou as instalações eléctricas, o que pode resultar numa sub-avaliação do estado de conservação do parque habitacional.

Quadro 7 – Estado de conservação dos edifícios, por época de construção
Fonte: INE, Censos 2001

Época de construção	Sem necessidade de reparação	Com necessidade de reparação			Muito degradado
		Pequenas reparações	Reparações médias	Grandes reparações	
Antes de 1919	20 %	25 %	22 %	18 %	15 %
De 1919 a 1960	33 %	31 %	20 %	11 %	5 %
De 1961 a 1980	59 %	27 %	10 %	3 %	1 %
De 1981 a 1990	76 %	18 %	4 %	1 %	0 %
De 1991 a 2001	88 %	9 %	2 %	1 %	0 %
Total	**59 %**	**22 %**	**10 %**	**5 %**	**3 %**

Figura 87 – Estremoz, edifício histórico devoluto e em avançado estado de degradação

Conclui-se assim que do ponto de vista do património habitacional histórico a situação em Portugal é muito preocupante. Este património tem sido alvo de destruição e abandono cada vez mais acelerados nas últimas décadas (Figura 87). Para além deste facto, o reduzido património desse tipo que ainda resta está num estado de conservação muito precário, com 40% a necessitar de obras médias ou grandes, e 15% a ameaçar ruína.

1.4.4 Regime de ocupação

1.4.4.1 Aspectos gerais

Do total de alojamentos recenseados em 2001, 71% encontravam-se ocupados como residência habitual, estando 18% afectos a uso sazonal ou secundário e 11% vagos.

O tipo de ocupação dos alojamentos sofre, no entanto, flutuações significativas consoante a sua época de construção, o que pode fornecer algumas pistas sobre o destino da numerosa construção nova que se tem efectuado nos últimos anos, assim como do tipo de utilização actual dos edifícios mais antigos (Quadro 8).

Quadro 8 – Alojamentos clássicos, segundo a forma de ocupação, por época de construção do edifício
Fonte: INE, Censos 2001

Época de construção	Residência Habitual	Uso Sazonal ou Secundário	Vagos
Antes de 1919	61 %	15 %	24 %
De 1919 a 1960	68 %	15 %	16 %
De 1961 a 1980	76 %	16 %	7 %
De 1981 a 1990	71 %	23 %	6 %
De 1991 a 2001	67 %	21 %	12 %
Total	**71 %**	**18 %**	**11 %**

Figura 88 – Lisboa, Freguesia do Castelo, edifício devoluto

Neste contexto, é de referir a diminuição da ocupação como residência habitual nos edifícios mais antigos, situação que se começa a notar nos alojamentos com uma época de construção anterior a 1960. A percentagem de ocupação para uso sazonal ou secundário diminui também com a idade do alojamento, mantendo-se com valores inferiores à média nos alojamentos construídos até 1980. A diminuição da ocupação dos alojamentos antigos reflecte-se num aumento da percentagem de alojamentos vagos, que chega a atingir 24% nos alojamentos construídos antes de 1919 (Figura 88).

Como já foi referido, o aspecto mais significativo em relação à construção recente é o enorme peso da habitação de uso sazonal ou secundário, que tem absorvido parte da construção nova que se tem efectuado nos últimos anos. Este facto tem contribuído para a manutenção de altas taxas de construção nova numa altura em que as necessidades de alojamento em Portugal diminuíram substancialmente.

1.4.4.2 Residência habitual

Na última década generalizou-se em todo o território nacional o acesso à casa própria, resultando que, do total de alojamentos ocupados como residência habitual, 76% estão ocupados pelo proprietário enquanto este valor em 1991 era de 65%. Por outro lado, o regime de arrendamento caiu de 28% em 1991, para 21%, em 2001 (Quadro 9).

Quadro 9 – Alojamentos clássicos ocupados como residência habitual, por época de construção do edifício

Fonte: INE, Censos 2001

Época de construção	Ocupante Proprietário	Arrendados	Outras situações
Antes de 1919	59 %	35 %	5 %
De 1919 a 1960	62 %	34 %	4 %
De 1961 a 1980	73 %	24 %	4 %
De 1981 a 1990	84 %	13 %	3 %
De 1991 a 2001	87 %	11 %	2 %
Total	**76 %**	**21 %**	**3 %**

Esta tendência acentua-se ainda mais nos edifícios recentes, onde 87% dos alojamentos estão ocupados pelo proprietário. Quanto ao arrendamento, nos alojamentos anteriores a 1919 este regime chega a representar 35%, mas vai perdendo expressão até se fixar perto de 11% nos alojamentos construídos após 1991.

A nível da União Europeia, a percentagem de alojamentos ocupados pelo proprietário é bastante inferior à portuguesa, assumindo maior relevância o

regime de arrendamento, que atinge 32% (Figura 89). De facto, Portugal é o terceiro país com maior taxa de ocupantes proprietários, sendo somente superado pela Espanha e Irlanda.

Quanto ao estado de conservação dos alojamentos ocupados como residência habitual, este continua a ser preocupante, apesar de ser um pouco melhor que o apresentado pelo conjunto dos edifícios. Do total de alojamentos ocupados como residência habitual, 62% não apresentam necessidade de reparação e 36% necessitam de reparações, dos quais 13% são médias ou grandes (Figura 90). Os Censos revelam ainda que 92.365 alojamentos em edifícios muito degradados são ocupados como residência habitual.

Quanto à entidade proprietária, os alojamentos em melhores condições são aqueles ocupados pelo proprietário. Nos casos em que o alojamento pertence a particulares ou empresas privadas, mas não é ocupado pelo proprietário, estando normalmente sob o regime de arrendamento, verifica-se uma maior degradação do estado de conservação dos edifícios, que vem comprovar as dificuldades existentes neste sector. Nestes casos, a percentagem de alojamentos muito degradados ou a necessitar de grandes reparações atinge 11% (Quadro 10).

Quadro 10 – Alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, segundo o estado de conservação dos edifícios, pela entidade proprietária dos alojamentos: total para Portugal

Fonte: INE, Censos 2001

Entidade proprietária	Sem necessidade de reparação	Com necessidade de reparação			Muito degradado
		Pequenas reparações	Reparações médias	Grandes reparações	
Ocupante proprietário	67,6 %	21,4 %	7,3 %	2,7 %	1,0 %
Familiar	54,9 %	26,7 %	11,3 %	4,8 %	2,3 %
Particular ou Empresa Privada	44,6 %	29,6 %	15,0 %	7,2 %	3,6 %
Estado, Inst. Públicas, etc.	42,4 %	31,7 %	16,1 %	6,8 %	2,9 %
Empresa Pública	44,8 %	30,0 %	16,1 %	6,0 %	3,0 %
Autarquias Locais	43,8 %	29,4 %	17,1 %	6,2 %	3,5 %
Cooperativa de Habitação	56,9 %	24,6 %	10,8 %	6,1 %	1,5 %

Pelas estreitas relações que parecem existir entre o arrendamento e o estado de conservação do parque habitacional nacional, considerou-se que este regime de ocupação deveria ser alvo de uma análise mais aprofundada, a qual se apresenta no ponto seguinte.

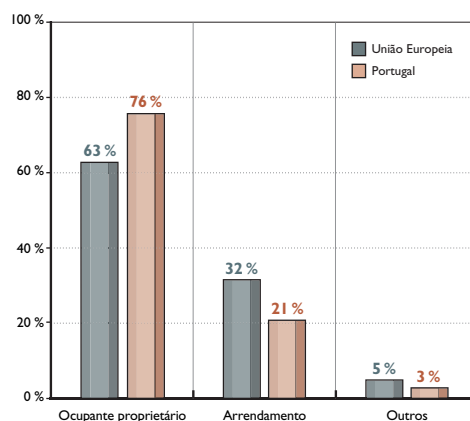



Figura 89 – Alojamentos por regime de ocupação, enquadramento internacional

Fonte: Housing Statistics in the European Union 2002; INE, Censos 2001

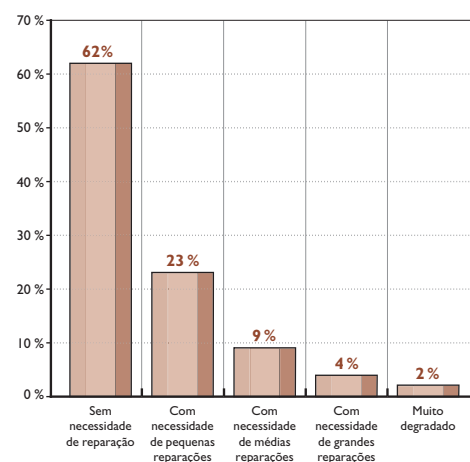



Figura 90 – Alojamentos clássicos, ocupados como residência habitual, por estado de conservação do edifício

(Fonte: INE, Censos 2001)

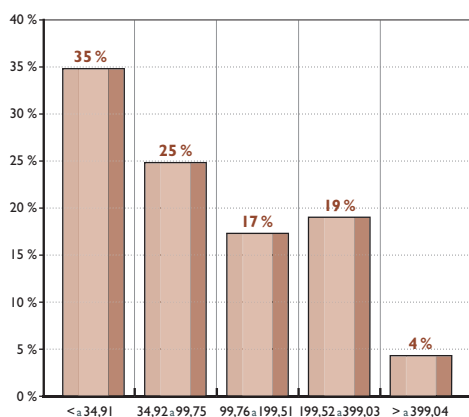



Figura 91 – Alojamentos clássicos arrendados, segundo o escalão de renda: total para Portugal

Fonte: INE, Censos 2001

1.4.4.3 Arrendamento

a) Escalão de renda

Quanto ao escalão de renda, verifica-se que uma grande percentagem de alojamentos apresenta um valor de renda muito baixo. Na realidade, para 35% dos alojamentos arrendados o valor da renda é inferior a 35 €, e para 60% este valor não ultrapassa 100 € (Figura 91).

Esta situação agrava-se com a idade do edifício, sendo os alojamentos mais antigos aqueles com maior predominância de escalões de renda muito baixos: mais de metade dos alojamentos anteriores a 1919 têm uma renda inferior a 35 € e, embora inferior, a percentagem dos alojamentos construídos entre 1919 e 1960 que apresenta o mesmo escalão de renda é ainda de 46% (Quadro 11).

Somente nos alojamentos construídos após 1980 o escalão de renda com mais expressão deixa de ser o mais baixo, para se fixar entre os 200 e os 400 euros. No entanto, os alojamentos arrendados construídos após 1980 só representam 24% do total de alojamentos arrendados.

Quadro 11 – Alojamentos clássicos arrendados, segundo o escalão de renda, por época de construção

Fonte: INE, Censos 2001

Época de construção	Menos de 34.91€	De 34.92€ a 99.75€	De 99.76€ a 199.51€	De 199.52€ a 399.03€	Mais de 399.04€
Antes de 1919	57 %	22 %	13 %	7 %	2 %
De 1919 a 1960	46 %	27 %	15 %	10 %	3 %
De 1961 a 1980	32 %	29 %	17 %	18 %	4 %
De 1981 a 1990	16 %	17 %	24 %	36 %	7 %
De 1991 a 2001	19 %	18 %	20 %	35 %	8 %
Total	**35 %**	**25 %**	**17 %**	**19 %**	**4 %**

b) Estado de conservação

Existe uma relação directa entre o escalão de renda e o estado de conservação dos alojamentos, o que obriga a fazer referência àquele primeiro factor quando se efectua uma análise quantitativa do parque habitacional direccionada para os problemas da reabilitação urbana.

Do total dos alojamentos arrendados, somente 44% não necessita de reparações, enquanto 22% necessitam de reparações médias ou grandes, e 4% estão mesmo muito degradados. Estes números vêm mais uma vez confirmar que o parque habitacional arrendado é o mais afectado pela degradação dos edifícios.

No entanto, o estado de degradação dos alojamentos agrava-se consideravelmente nos escalões de renda muito baixos (Quadro 12). Somente 30% dos edifícios com rendas inferiores a 35 € não necessita de reparações, enquanto nos escalões mais elevados este valor é superior a 60%.

Quadro 12 – Alojamentos clássicos arrendados, segundo o escalão de renda, por estado de conservação

Fonte: INE, Censos 2001

Estado de conservação	Menos de 34.91€	De 34.92€ a 99.75€	De 99.76€ a 199.51€	De 199.52€ a 399.03€	Mais de 399.04€	Total
Sem necessidade de reparação	30 %	42 %	51 %	62 %	66 %	**44 %**
Com necessidade de pequenas reparações	32 %	33 %	29 %	25 %	23 %	**30 %**
Com necessidade de reparações médias	21 %	16 %	13 %	9 %	7 %	**15 %**
Com necessidade de grandes reparações	11 %	7 %	5 %	3 %	2 %	**7 %**
Muito degradado	6 %	3 %	2 %	1 %	1 %	**4 %**

Figura 92 – Lisboa, São Mamede, interior de alojamento a necessitar de grandes reparações com escalão de renda baixo

Entre os alojamentos que necessitam de reparações, observa-se também uma clara relação entre o escalão de renda e a natureza das obras necessárias: 17% dos alojamentos do escalão mais baixo precisam de grandes reparações (Figura 92), ou já se encontram muito degradados, enquanto no escalão mais alto este valor cai para os 3%. Do mesmo modo, 38% dos alojamentos do escalão de renda mais baixo necessitam pelo menos de reparações médias, enquanto esta situação só atinge 10% dos alojamentos do escalão mais elevado.

Comprova-se assim a importância que a descapitalização dos senhorios tem na degradação do parque habitacional arrendado em Portugal. Este problema coloca-se ainda de forma mais premente no caso do património histórico, já que tanto o regime de arrendamento como os escalões de renda baixos têm maior predominância nos edifícios antigos.

1.4.4.4 Alojamentos vagos

Em 2001, 11% dos alojamentos encontravam-se vagos (Quadro 8). Destes, 19% encontravam-se no mercado para venda, sendo esta a situação predominante nos alojamentos com menos de dez anos (Quadro 13). A percentagem de alojamentos vagos disponível no mercado para venda decresce progressivamente com a idade do alojamento, mantendo-se abaixo dos 8% nos alojamentos de construção anterior a 1960. Inversamente, a percentagem de alojamentos vagos para demolição aumenta com a idade do alojamento, chegando a atingir 14% nos alojamentos com uma época de construção anterior a 1919. Este valor é bastante superior à média, que se fixa em 5%.

Figura 93 – Situação dos alojamentos clássicos vagos

Fonte: INE, Censos 2001

Quadro 13 – Situação dos alojamentos clássicos vagos, por época de construção do edifício

Fonte: INE, Censos 2001

Época de construção	Para Venda	Para Aluguer	Para Demolição	Outros
Antes de 1919	7 %	7 %	14 %	72 %
De 1919 a 1960	8 %	12 %	8 %	72 %
De 1961 a 1980	12 %	20 %	3 %	65 %
De 1981 a 1990	18 %	23 %	1 %	58 %
De 1991 a 2001	46 %	13 %	0 %	41 %
Total	**19 %**	**15 %**	**5 %**	**61 %**

Verifica-se também uma menor disponibilidade de alojamentos no mercado para aluguer do que para venda, facto que se acentua nos edifícios mais recentes. No entanto, nos edifícios mais antigos esta situação atenua-se, chegando mesmo a inverter-se nos alojamentos anteriores a 1960.

Para além destas considerações, a situação em que 61% dos alojamentos vagos se encontrava à data dos Censos era a de *"outros"* (Figura 93). Este aspecto merece alguma reflexão, pois significa que 330 mil alojamentos vagos não se encontram disponíveis no mercado para venda ou aluguer, nem vão ser demolidos. Levanta-se assim a questão de qual é então o destino ou finalidade destes alojamentos, que aparentemente se encontram numa situação expectante. Apesar de ser essencial uma maior especificação desta categoria nos próximos Censos, pode-se já adiantar algumas hipóteses para tentar responder a esta questão.

No caso dos alojamentos mais antigos (onde esta categoria atinge os 71%), uma das hipóteses que se pode colocar é a dos alojamentos que aguardam obras de reabilitação, para voltarem a ser colocados no mercado. A situação expectante destes alojamentos que aguardam obras pode ter como causas:

- a falta de recursos financeiros dos proprietários;
- a morosidade a que geralmente estão sujeitos os processos de licenciamento de obras de reabilitação, especialmente se o edifício se localizar em áreas de salvaguarda (o que acontece frequentemente nos casos dos edifícios antigos);
- a dificuldade verificada em muitos casos de conhecer os proprietários dos imóveis, devido à inexistência de cadastros actualizados ou a partilhas não realizadas, entre outros factores, o que torna os processos de obras coercivas ou de expropriação muito morosos;
- o restrito âmbito de aplicação dos regimes de apoio financeiro à reabilitação de edifícios;

- a complexidade burocrática e a exigência técnica da elaboração das candidaturas a estes regimes.

Outra das hipóteses que se pode colocar no caso dos alojamentos mais antigos, esta menos optimista, é a dos casos em que estes alojamentos se encontram em edifícios que não podem ser demolidos, mas que, por razões especulativas, é este o desejo do seu proprietário. Nestes casos, a atitude expectante tem por objectivo contribuir para que o tempo agrave o estado de degradação do edifício, levando-o eventualmente à ruína e libertando o solo do incómodo património (Figura 94).

Figura 94 – Albufeira, centro histórico, edifício devoluto e muito degradado que acabou por ruir uma semana após esta fotografia ter sido tirada

Porém, as hipóteses já avançadas não representam uma explicação satisfatória para o caso dos edifícios recentes. Importa referir que dos alojamentos construídos nos vinte anos anteriores aos Censos que se encontram vagos, 47% – mais de 94.000 alojamentos – não são utilizados como residência principal ou secundária, não têm uma utilização sazonal, não se encontram disponíveis no mercado para venda nem para aluguer e não se prevê que sejam demolidos.

Existe assim um número considerável de aquisições de alojamentos nos últimos anos que parecem não corresponder a uma necessidade real de alojamento, nem sequer para uso sazonal. Por outro lado, não há indícios de uma tentativa explícita de rendibilização do investimento, pois estes alojamentos não se encontram disponíveis no mercado. Ora este fenómeno pode ser explicado pela função crescente da habitação enquanto aplicação financeira de capital, que através de uma atitude expectante espera atingir uma valorização muito superior à da banca[89].

A comprovar-se este quadro, resta saber durante quanto tempo se vai manter esta valorização, tendo em conta que as necessidades de alojamento em Portugal já se encontram, pelo menos quantitativamente, satisfeitas. A sobrelotação da oferta de habitação não estará já iminente? Não será provável que se possa assistir dentro em breve a uma desvalorização dos alojamentos, o que poderá gerar perdas significativas a nível económico não só pelo prejuízo dos proprietários como das empresas do sector da construção civil, tão forte em Portugal?

Para além das consequências económicas, quais serão as consequências para um território já em grande parte ocupado por habitação sazonal, à qual se acrescem alojamentos cuja distorção da função principal os manteve vagos e que, perdendo o seu valor como aplicação de capital, deixaram de ter qualquer função?

[89] Jorge Carvalho – *Ordenar a cidade*, p. 57.

Figura 95 – Castelo de Vide, edifício devoluto e a ameaçar ruína

1.4.5 Síntese da avaliação quantitativa

Do quadro atrás traçado de forma genérica podem destacar-se os seguintes aspectos:

- o parque habitacional português é um dos mais novos da Europa, com 75% dos alojamentos construídos nos últimos 40 anos. A alta taxa de crescimento dos alojamentos novos tem-se centrado nas habitações para uso sazonal ou secundário;
- as carências habitacionais a nível quantitativo podem ser consideradas residuais, direccionando-se actualmente o problema sobretudo para a necessidade de melhorar as condições dos alojamentos existentes, evitando a sua degradação e dotando-os dos níveis mínimos de conforto;
- o estado de conservação do parque habitacional é preocupante, com mais de um milhão de edifícios a necessitar de reparações e noventa e dois mil muito degradados;
- o parque habitacional mais antigo tem sofrido um enorme decréscimo em termos absolutos: em 2001, os alojamentos anteriores a 1919 ocupados como residência habitual correspondiam a um quinto dos registados em 1970. Este facto indicia um extensivo número de demolições e uma grande terciarização das funções do parque habitacional mais antigo;
- o património habitacional mais antigo que sobrevive tem sido alvo de abandono e degradação crescentes, com 25% de alojamentos vagos, dos quais 15% são para demolição, 40% necessitam de médias e grandes reparações e 15% ameaçam ruína (Figura 95);
- o regime de arrendamento tem vindo a perder significado no mercado nacional e é o mais afectado pela degradação dos edifícios;
- a persistência de uma grande percentagem de escalões de renda muito baixos, com especial incidência nos alojamentos antigos, tem consequências directas na descapitalização dos senhorios e consequente abandono dos deveres de conservação e manutenção dos edifícios;
- dos alojamentos vagos anteriores a 1919, 71% encontram-se numa situação expectante, previsivelmente aguardando obras de reabilitação ou, inversamente, à espera que o avançar da degradação os leve à ruína, para, com fins especulativos, libertar o solo dos condicionalismos do património;
- mais de metade dos alojamentos vagos construídos nos últimos vinte anos não se encontram disponíveis no mercado, indiciando o

uso da habitação como aplicação financeira de capital que, através de uma atitude expectante, espera atingir uma valorização superior à da banca;

- o peso do segmento da reabilitação no sector da construção civil português é o mais baixo da União Europeia, representando, em 2002, 6% do total da actividade deste sector, contra 36% da média europeia;
- na última década, o investimento do Estado no sector da habitação centrou-se no apoio à aquisição de casa própria, tendo sido muito reduzido no que se refere ao parque arrendado e à reabilitação de edifícios, revelando-se assim desadequado em relação às carências habitacionais existentes, contribuindo para o desequilíbrio entre o regime de casa própria e o de arrendamento, e para o fraco desenvolvimento do segmento da reabilitação no sector da construção civil.

Figura 96 – Lisboa, São Sebastião da Pedreira, edifício reabilitado com o apoio do RECRIA

Deste panorama pode-se concluir que importa proceder a uma reorientação estratégica da política para o sector da habitação, por forma a que deixe de estar centrada na quantidade e na promoção da construção nova, e passe para uma abordagem qualitativa, de requalificação e salvaguarda do património existente. Esta reorientação está já em curso e devem ser realizada em várias frentes, das quais aqui se defendem as seguintes:

- promover um forte abrandamento da construção de novos alojamentos;
- redireccionar o mercado de habitação secundária para os alojamentos existentes, contribuindo para a reabilitação do edificado e a ocupação dos alojamentos vagos;
- dotar a totalidade dos alojamentos existentes dos níveis mínimos de conforto (Figura 96);
- tomar fortes medidas de protecção do património habitacional histórico, que constitui um capital com inegáveis vantagens estratégicas para a nova economia;
- travar a desertificação dos centros históricos, através da protecção da função residencial nos edifícios mais antigos, reduzindo a sua tercearização;
- estabelecer regras urbanísticas para o controlo da transformação do parque existente que impeçam a reocupação dos lotes por edifícios com índices de construção superiores e dificultem a alteração das funções do edifício original, dentro do princípio de que a demolição do património não deve compensar;
- desbloquear as chamadas "rendas antigas";

Figura 97 – Dístico de protesto contra o mau estado de conservação de propriedade municipal

- reanimar de forma eficaz o mercado de arrendamento, de modo a que este se assuma como uma verdadeira alternativa à aquisição de casa própria;
- proceder a uma redistribuição equilibrada do investimento do Estado no sector da habitação, privilegiando o sector do arrendamento e a reabilitação;
- alargar o âmbito dos programas públicos de incentivo à reabilitação de imóveis e simplificar os processos de candidatura a estes programas;
- tornar mais céleres os processos de licenciamento de obras de reabilitação;
- reabilitar o património habitacional das autarquias e do Estado, por se impor que estas entidades dêem o exemplo nesta matéria (Figura 97), e pela oportunidade desse património funcionar como elemento dinamizador do segmento da reabilitação no sector da construção civil;
- criar incentivos ao investimento no mercado da reabilitação pelos principais agentes do sector, como as empresas de construção civil e a banca;
- desenvolver o mercado de produtos de construção aptos para aplicação em obras de reabilitação, fomentando a respectiva produção nacional já que a sua importação encarece e dificulta esse tipo de obras.

1.5 Como conclusão deste capítulo

A reabilitação urbana tem vindo a assumir uma importância crescente na União Europeia, ao mesmo tempo que se tem verificado a subalternização da criação de cidade nova.

Figura 98 – Lisboa, vista para o Eixo Norte-Sul

A aposta na reabilitação e na requalificação da cidade existente encontra vários tipos de justificação:

- argumentos de natureza ambiental e de sustentabilidade, que advogam que, para evitar que o desenvolvimento urbano seja feito às expensas do ambiente, se deve promover a reabilitação urbana em oposição à ocupação extensiva do território por construção nova e ao consumo desnecessário de recursos não-renováveis;
- argumentos de natureza social, que defendem a importância da dimensão cultural e patrimonial da cidade para o reforço dos laços identitários, a melhoria global da qualidade do ambiente urbano e a redução das assimetrias como factores fundamentais para a coesão social;
- argumentos de natureza económica, que apontam o desenvolvimento cultural e o património como factores cruciais para a vitalidade das cidades e para o seu desempenho económico e competitividade, assim como as vantagens do aproveitamento do capital fixo e da capacidade instalada na cidade existente;
- argumentos de natureza histórico-cultural, que defendem a salvaguarda da cidade em todas as suas dimensões (patrimonial, morfológica, funcional, social e imaterial) como expressão insubstituível da riqueza e da diversidade do património cultural da Europa e como um testemunho inestimável do passado e um bem comum a todos os europeus.

Quando se passa do enquadramento comunitário para o panorama nacional, encontram-se especificidades que tornam, actualmente em Portugal, ainda mais premente uma política de reabilitação urbana.

Portugal sofreu nas últimas décadas transformações profundas na estrutura de ocupação do seu território (Figura 98). Com efeito, fruto de fluxos migratórios muito significativos e de alterações na estrutura económica e social, o território nacional foi profundamente redesenhado, física e funcionalmente, a um ritmo muito acelerado e com efeitos na maioria das vezes nefastos. O crescimento explosivo das áreas metropolitanas e dos seus subúrbios, para onde foram segregadas milhares de famílias de baixo estatuto socioeconómico, geraram áreas urbanas simbólica e fisicamente desqualificadas, incapazes de se constituírem em si próprias como "pedaços de cidade" (Figura 99).

Figura 99 – Lisboa, Olaias

O parque habitacional português é hoje um dos mais novos da Europa, com 75% dos alojamentos construídos nos últimos 40 anos. Este crescimento ao nível da habitação não foi acompanhado de um investimento em equipamentos, infra-estruturas e espaço público. Embora as carências habitacionais quantitativamente possam ser consideradas residuais, as carências ao nível da qualidade de vida urbana aumentaram com a degradação acelerada da paisagem urbana, com destaque para a escassez de espaços verdes e de espaços públicos.

Por outro lado, o despovoamento dos centros urbanos continua a ser uma realidade. A perda populacional que Lisboa tem sofrido não tem paralelo em nenhuma outra grande cidade europeia.

A par com o despovoamento, a degradação e o envelhecimento populacional dos centros das cidades é crescente, assim como o esvaziamento das suas funções sociais tradicionais. Entre 1991 e 2001, o número de alojamentos em edifícios anteriores a 1919 diminuiu 52%, sendo hoje um quinto do que era há trinta anos. O património habitacional mais antigo que sobrevive tem sido alvo de abandono e degradação crescentes, com 25% de alojamentos vagos, que, na sua grande maioria ou aguardam demolição, ou necessita de médias e grandes reparações, ou ameaçam ruína.

As razões das dificuldades da consolidação, em Portugal, das práticas da reabilitação e conservação do património urbano são, obviamente, múltiplas e podem prender-se com outras razões como as seguintes:

- continuam a existir questões culturais de base, ou seja, a incompreensão do que a salvaguarda do nosso património construído representa enquanto factor de identidade e de afirmação da nossa especificidade cultural, aspecto associado a uma ausência prática de promoção ao nível central de uma política dirigida à conservação do património urbano que efectivamente contribua para a sua salvaguarda e a sua valorização;
- existe ainda uma grande insensibilidade ou desconhecimento das vantagens socioeconómicas proporcionadas por uma adequada política de salvaguarda e valorização do património urbano, situação que coexiste com um tardio apetite nacional por uma modernidade, longamente esperada mas, tantas vezes, erradamente entendida;
- é ainda incompleto o enquadramento legal e financeiro do sector, aspecto ligado a alguma inadequação dos incentivos fiscais e financeiros e à rarefacção das linhas de crédito necessárias (para o poder local ou para o particular);
- é clara a desadequação da nossa indústria da construção, já que esta continua a orientar-se, de forma quase exclusiva, para responder às necessidades quantitativas da produção de obra nova, ao que

acresce a insuficiente preparação técnica e/ou disciplinar de grande número de agentes envolvidos;

- os "grémios" de empresas especializadas em conservação do património, geralmente pequenas e médias empresas, correm também hoje o risco de serem dissolvidos pelo "dumping" de empresas sem qualificação nesse domínio mas com maior capacidade económica, que tentam sobreviver à crise entrando pelo mundo da reabilitação sem estarem devidamente preparadas (Figura 100);
- verifica-se uma rarefacção em mão-de-obra tecnicamente adequada, por insuficiente formação de operários especializados, ao mesmo tempo que se verifica um abandono do saber, das técnicas e da utilização de materiais de construção tradicionais, sendo ainda em número muito reduzido os técnicos especializados em conservação e restauro que participam nos processos de reabilitação do património urbano.

Figura 100 – Matosinhos, edifício degradado devido a intervenção de reabilitação desadequada (remoção da caixa-de-ar do pavimento térreo)

As operações de reabilitação têm-se revelado, por vezes, substancialmente "mais dispendiosas" do que se poderia prever à partida; este agravamento de custos tem motivos muito variados, abrangendo desde encargos inflacionados com o realojamento temporário dos residentes de edifícios degradados, até à lenta resposta e à falta de adequação da indústria da construção e dos fabricantes de produtos à nova realidade da reabilitação.

Ainda do ponto de vista económico, as operações de reabilitação de edifícios habitacionais arrendados têm-se defrontado com a falta de recursos financeiros dos proprietários dos edifícios mais antigos. Este problema deve-se, em grande parte, no caso de Lisboa e do Porto, ao longo congelamento das rendas habitacionais (como já foi referido). O RECRIA, programa de apoio financeiro criado especialmente com o objectivo de resolver este problema (Figura 101), não tem conseguido corresponder a todas estas dificuldades e às expectativas que criou.

Figura 101 – Lisboa, Santa Isabel, edifício com todos os fogos arrendados reabilitado com o apoio do RECRIA

A questão da gestão fundiária de solos urbanos coloca-se também com especial acuidade na reabilitação de áreas degradadas. Um problema difícil, neste domínio, situa-se na generalizada desactualização dos cadastros urbanos nas áreas urbanas antigas, estando a propriedade do solo repartida por um imenso e variado número de proprietários, com situações económicas muito diferenciadas. Por vezes, quando se torna necessária a expropriação litigiosa, inicia-se um longo e moroso processo, muitas vezes perfeitamente incompatível com qualquer programação e controlo de prazos ou de custos.

Actualmente, há alguns indícios de alteração deste quadro ainda cinzento. As Câmaras Municipais estão cada vez mais motivadas para que a sua intervenção no espaço da cidade ultrapasse a mera construção de

Figura 102 – Lisboa, área de intervenção da Unidade de Projecto de São Bento

infra-estruturas, indo de encontro ao crescente grau de exigência dos cidadãos em relação à qualidade de vida urbana.

Por outro lado, a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 104/2004, de 7 de Maio, estabeleceu um novo regime jurídico da reabilitação urbana em Portugal. As denominadas Sociedades de Reabilitação Urbana (SRU) constituem uma nova forma de abordar e gerir a intervenção sobre a cidade consolidada, cujos reflexos se farão sentir tanto ao nível da Administração e das suas práticas, como ao nível dos particulares, sejam eles proprietários, moradores, técnicos, construtores, promotores, investidores, etc.

Também o XVII Governo Constitucional, no seu Programa de Governo, define como áreas prioritárias de intervenção, no que se refere à melhoria da qualidade de vida, o apoio a operações de reabilitação e revitalização urbanas em áreas centrais (Figura 102), o desenvolvimento de intervenções integradas de qualificação nas zonas periféricas e a aposta no conforto e na segurança da utilização dos espaços públicos.

Este novo enquadramento nacional da reabilitação urbana continua a reflectir uma vontade política de impulsionar esta prática, invertendo a tendência dominante para a construção nova que se fazia sentir. Aliada à necessidade urgente de implementar uma política de reabilitação urbana em Portugal, há assim vontade política e parece haver sensibilização da população para esta temática. No entanto, as intervenções de reabilitação urbana têm hoje de responder a um crescente número de objectivos, expectativas e solicitações. Para além de defender e conservar o património construído, têm de o dotar de capacidade de resposta à vida contemporânea, de incorporar valores sociais, ambientais e de sustentabilidade e de ser economicamente viáveis.

Pela sua complexidade, a reabilitação urbana implica uma componente técnica multidisciplinar e especializada. Por outro lado, a reduzida experiência nacional neste âmbito, em especial no que se refere ao sector da construção, e a ausência de balanços relativamente às experiências passadas, dificultam a operacionalização deste tipo de abordagens.

RESUMO

Este capítulo concentra-se na defesa de uma abordagem integrada na condução dos processos de reabilitação urbana. É feita uma sistematização dos principais avanços conceptuais e metodológicos havidos nesta área, clarificando o que hoje se entende por reabilitação urbana. Tendo este conceito por base, enunciam-se os principais problemas a nível social e urbanístico desse tipo de intervenções, tanto em áreas urbanas antigas como recentes. Analisam-se em seguida as questões ligadas à implementação das intervenções, descrevendo-se os objectivos territoriais e os compromissos humanos subjacentes a qualquer processo de reabilitação urbana. São ainda identificados e descritos os instrumentos operacionais necessários para que as operações de reabilitação urbana possam ser implementadas. Abordam-se as questões da melhoria da imagem urbana em áreas urbanas antigas e recentes, e conclui-se com uma síntese dos principais conceitos e princípios ligados à sustentabilidade habitacional.

2.

REABILITAÇÃO URBANA: DA HABITAÇÃO AO TERRITÓRIO

Figura 103 – Castelo de Vide, vista da muralha e de edifícios habitacionais

2 REABILITAÇÃO URBANA: DA HABITAÇÃO AO TERRITÓRIO

2.1 Reabilitação urbana: uma abordagem integrada

2.1.1 Nota prévia

O conceito de reabilitação urbana, apesar de recente sofreu já uma enorme evolução no que respeita aos seus objectivos, âmbito de actuação, métodos e abordagens de intervenção. Emerge da política de salvaguarda do património cultural, mas rapidamente ultrapassa esse âmbito em resposta aos novos desafios de âmbito social, económico e ambiental.

Devido à sua história recente e rápida evolução, o conceito de reabilitação urbana é usado muitas vezes de forma equívoca e redutora, o que leva à promoção de intervenções supostamente de "reabilitação urbana" que estão longe de incorporar os princípios e objectivos subjacentes à mesma. A clarificação do que se entende, e pretende, com uma operação de reabilitação urbana é essencial para uma correcta delineação do processo de intervenção, assim como para informar a decisão quanto aos instrumentos e metodologias a utilizar.

Deste modo, este ponto tem por objectivo descrever sucintamente o surgimento e evolução do conceito de reabilitação urbana, definir o que se entende hoje por uma intervenção de reabilitação urbana, e quais os princípios e o âmbito de actuação da mesma. Dá-se especial atenção a aspectos que, apesar de serem fundamentais, são muitas vezes descurados, nomeadamente a integração das políticas urbanas, a coesão social e territorial, o desenvolvimento sustentável, a descentralização e a participação dos cidadãos.

2.1.2 A reabilitação urbana e a problemática da cidade histórica

O conceito de reabilitação urbana tem a sua origem nas preocupações para com a salvaguarda do património cultural. É fruto essencialmente de dois factores: do alargamento do conceito de património, que na década de 60 passa a abranger conjuntos de edifícios urbanos e rurais, e também os seus contextos paisagísticos e ambientais, passando a englobar tanto as grandes criações, como as realizações mais modestas[90] (Figura 103),

[90] Sobre este aspecto ver o ponto 1.1.

e do reconhecimento dos perigos de obliteração que enfrentam as áreas urbanas antigas.

De facto, sobretudo depois da II Grande Guerra assistiu-se a uma progressiva negligência, desertificação, degradação e sobrelotação destas áreas, sob cujo pretexto eram realizadas operações massivas de demolição de bens patrimoniais fundamentais e irrecuperáveis. Esta situação agravava-se ainda mais graças à pressão que o progresso tecnológico, o desenvolvimento das actividades económicas, a emergência de novos modos de vida e o crescimento populacional exerciam sobre os tecidos antigos. Em resposta a estas pressões, em especial as higiénicas, as económicas e as de tráfego, o próprio planeamento urbano operava em muitos casos como mais uma força destruidora[91].

Figura 104 – Lisboa, Alfama, o tecido histórico como cenário do quotidiano

É neste contexto que surge o conceito de conservação integrada, ainda hoje central para a reabilitação urbana. Este conceito, enunciado em 1975, na *Carta Europeia do Património Arquitectónico*[92], aprofundou-se posteriormente na *Declaração de Amesterdão*[93]. Partindo do princípio que a conservação do património arquitectónico depende em larga medida da sua integração no quadro de vida dos cidadãos (Figura 104) e no planeamento urbano e regional, a conservação integrada surge assim como a forma de defender os tecidos urbanos antigos dos perigos que os ameaçam, através *«(...) da acção conjugada de técnicas de restauro e da procura das funções apropriadas.(...) A conservação integrada deve ser, por conseguinte, um dos pressupostos importantes do planeamento urbano e regional. Convém notar que a conservação integrada não exclui a introdução de arquitectura contemporânea em áreas que contenham edifícios antigos, desde que o contexto existente, as proporções, as formas, a disposição dos volumes, e a escala sejam integralmente respeitados (...).»*[94]

Reconhece-se assim nos anos setenta do século XX a necessidade de se implementar uma politica global de protecção e conservação integrada, que abranja cidades históricas, bairros antigos, vilas e aldeias, parques e jardins históricos, tendo em conta todos os edifícios com valor cultural, do mais prestigiado ao mais humilde, sem esquecer os edifícios modernos e as áreas envolventes.

Um ano depois de a *Carta Europeia para o Património Arquitectónico* ter definido o conceito de conservação integrada, o Comité de Ministros do

[91] Ver Figura 9 e Figura 37 do capítulo 1.

[92] Carta Europeia do Património Arquitectónico, cit. 28.

[93] Congresso do Património Arquitectónico Europeu, Amesterdão, 21 a 25 de Outubro de 1975 - *Declaração de Amesterdão.*

[94] Carta Europeia do Património Arquitectónico, cit. 28, Art. 7º, (tradução livre).

Figura 105 – Lisboa, Santa Catarina, varanda envidraçada com valor cultural e artístico

Figura 106 – Castelo Novo, intervenção cautelosa de reabilitação de espaços públicos

Conselho da Europa, na sua Resolução (76) 28[95], define pela primeira vez o conceito de reabilitação. A reabilitação é definida como a forma pela qual se procede à integração dos monumentos e edifícios antigos – em especial os habitacionais – no ambiente físico da sociedade actual, *«(...) através da renovação e adaptação da sua estrutura interna às necessidades da vida contemporânea, preservando ao mesmo tempo, cuidadosamente, os elementos de interesse cultural»*[96] (Figura 105). A reabilitação urbana deve ser realizada segundo os princípios da conservação integrada e constituir um dos aspectos fundamentais a ter em conta no planeamento regional e urbano.

Passa-se assim de uma política de conservação de edifícios notáveis para um política sistemática de conservação integrada dos tecidos antigos, através da sua adaptação judiciosa e da atribuição de funções enquadradas no contexto das actividades e requisitos contemporâneos. Considera-se que é este conceito mais alargado de reabilitação que deve estar na base de uma nova abordagem, mais humana, às políticas de planeamento regional e urbano.

A reabilitação urbana surge assim no âmbito de uma política de conservação integrada, como resposta ao declínio físico, social e económico dos tecidos históricos. O seu principal objectivo era a integração destes tecidos e edifícios na vida contemporânea, dando-lhes uma função actual e socialmente útil e preservando ao mesmo tempo os elementos de interesse cultural.

Como emerge das preocupações ligadas ao património cultural, a reabilitação urbana pressupõe a preservação deste mesmo património. No entanto, o leque de princípios subjacentes à reabilitação urbana ampliou-se, passando, já nos finais dos anos setenta, a incluir preocupações:

- de âmbito social – o princípio da justiça social e da partilha por todos das mais valias geradas pelo processo;
- de âmbito democrático – o princípio da descentralização e da participação da população em todas as fases do processo;
- de âmbito ambiental – a preocupação com a qualidade do ambiente urbano e dos espaços públicos (Figura 106).

Assim, reconhece-se que para o sucesso da reabilitação urbana não basta agir sobre os edifícios e espaços públicos, sendo necessária uma nova abordagem integrada que actue também a outros níveis:

[95] Resolução (76) 28 *sobre a adaptação de leis e regulamentos às exigências da conservação integrada do património arquitectónico.* Comité de Ministros do Conselho da Europa.

[96] Resolução (76) 28, cit. 95, Secção I, Art.º 2º, (tradução livre).

a) Planeamento urbano e regional

- as políticas de planeamento devem contribuir para a conservação através da localização de actividades económicas compatíveis, em particular, pelo incentivo à fixação de novas actividades em zonas economicamente em declínio de modo a prevenir a sua desertificação e consequente deterioração dos edifícios;
- as decisões para o desenvolvimento das áreas urbanas periféricas devem ser orientadas de modo a reduzir a pressão sobre os tecidos antigos, através das políticas de transportes e de emprego, assim como de uma melhor articulação e distribuição dos centros de actividade urbana.

b) Justiça social

- a conservação integrada não deve ser acompanhada do êxodo dos habitantes de condição modesta (Figura 107);
- os poderes públicos devem intervir para evitar que as leis de mercado funcionem livremente nos bairros reabilitados, tendo como resultado a expulsão da população que não tem capacidade para pagar o aumento das rendas resultante da própria reabilitação;
- todos os sectores da sociedade devem partilhar dos benefícios gerados pela reabilitação financiados por fundos públicos.

c) Participação da população

- todos os cidadãos têm o direito de participar nas decisões que afectam o seu quadro de vida;
- a participação da população é um elemento indispensável para o sucesso da conservação integrada;
- a população, com base numa informação completa e objectiva, deve tomar parte em todas as fases do processo, desde a análise até à tomada de decisão;
- as propostas ou alternativas avançadas por grupos ou indivíduos devem ser consideradas importantes contribuições para o planeamento.

Tal como os princípios, também os fundamentos que justificam a reabilitação urbana se alargaram, passando a incluir razões de ordem cultural, urbanística, social, económica, funcional e ambiental. Considera-se assim que:

- a preservação da continuidade histórica do tecido urbano (Figura 108) contribui para manter ou criar ambientes que permitam aos cidadãos (re)encontrar a sua identidade e sentir-se seguros da sua permanência/pertença a este território mesmo quando ocorrem mudanças sociais abruptas;

Figura 107 – Lisboa, Bairro Alto, morador à porta de edifício reabilitado

Figura 108 – Castelo de Vide, vista da povoação para o castelo

Figura 109 – Guimarães, conjunto de edifícios reabilitados com técnicas tradicionais

- muitas das características dos tecidos antigos – os espaços claramente delimitados ou encerrados, a sua escala humana, a pluralidade de funções e a diversidade social e cultural que conseguem acolher – são aspectos que se procura recuperar ao nível do planeamento urbanístico;
- a conservação de edifícios antigos tornou-se um importante factor económico, contribuindo para poupar recursos e para diminuir a produção de resíduos;
- os edifícios históricos têm capacidade para receber funções que dão resposta a necessidades actuais, sendo assim um recurso útil para o desenvolvimento da área que não deve ser desperdiçado;
- a conservação de edifícios antigos ajuda a manter vivas e a preservar para o futuro as técnicas e os saberes dos artífices e artesãos (Figura 109);
- a reabilitação dos edifícios de habitação contribui para a não ocupação de terrenos agrícolas ou de áreas com importância ecológica, diminuindo consideravelmente os movimentos pendulares da população.

Conclui-se assim que, se por um lado a reabilitação urbana necessita do envolvimento de múltiplos sectores para ser bem sucedida, por outro lado a reabilitação contribui ela própria para uma série de políticas sectoriais. Esta nova abordagem multi-sectorial da reabilitação dos tecidos antigos e a tomada de consciência da complexidade de todos os aspectos envolvidos veio exigir a criação de equipas interdisciplinares, que, para além de técnicos experientes e especializados nas áreas da arquitectura, da engenharia e do planeamento urbano, englobem também técnicos de outras valências, nomeadamente nas áreas da economia, das ciências sociais e da cultura. Para uma implementação de uma política de reabilitação urbana são assim chamados a contribuir os poderes públicos, os cidadãos e os saberes técnicos de várias áreas disciplinares.

2.1.3 O reinvestimento no urbano e o desafio do desenvolvimento

Durante a década de oitenta começa-se a constatar os efeitos gerados por algumas intervenções em tecidos urbanos construídos, geralmente de iniciativa privada. Estas intervenções com intuitos lucrativos – de renovação urbana, de desenvolvimento turístico, de terciarização e de "gentrifica-

ção"[97] –, melhoraram as condições económicas e o estado de conservação da área, mas tiveram consequências nefastas em termos sociais, levando à desertificação nocturna, à insegurança urbana, à expulsão da população anterior, à segregação e à exclusão social, e ao surgimento de conflitos (Figura 110). Os resultados foram muitas vezes semelhantes ao próprio processo de declínio urbano.

As consequências nefastas a nível social de intervenções sobre o tecido construído que visavam exclusivamente o lucro e o desenvolvimento económico levaram a uma nova consciencialização da necessidade de integrar as várias políticas urbanas. A procura da coesão social torna-se assim num dos objectivos fundamentais destas políticas.

Considera-se que «(...) a estrutura dos centros históricos e sítios é favorável a um equilíbrio social harmonioso. Por oferecerem as condições adequadas para o desenvolvimento de um amplo leque de actividades os tecidos antigos favorecem a integração social. Pela conservação de um edifício antigo o carácter de um bairro pode ser preservado e mantido.»[98] A reabilitação do património arquitectónico e urbano desempenha assim um papel fundamental ao nível da coesão social, através da estabilidade assegurada pela preservação dos valores sociais e culturais das comunidades locais. Valores que são sempre fortemente abalados quando a mudança urbanística se baseia na sucessiva, ou demasiado rápida, alteração dos quadros construídos.

A manutenção do tecido edificado passa a realizar-se a par com a manutenção do tecido social, no espírito de respeito e compreensão pelas diferentes culturas e comunidades (Figura 111). A nível europeu recomenda-se a adopção de medidas legais e financeiras com o intuito de proteger a função residencial, garantindo a não expulsão dos residentes em consequência do aumento dos preços gerado pela própria reabilitação.

Para promover a coesão social, outra das vias essenciais é a promoção da participação por parte da população, sem discriminação de qualquer tipo, nas tomadas de decisão que afectam o seu quadro de vida. Só através da participação é que podem ser considerados todos os pontos de vistas e interesses – muitas vezes contraditórios – relativos à melhoria da qualidade da vida urbana. Por outro lado, assegurar a participação de toda a população

Figura 110 – Londres, Covent Garden, mural de protesto contra a renovação urbana das décadas de 70 e 80

Figura 111 – Moita, Vale da Amoreira, jogo tradicional cabo-verdiano

[97] Processo de migração de população de estrato socioeconómico elevado para bairros em declínio onde edifícios antigos foram adaptados ou substituídos por apartamentos de luxo e condomínios fechados, geralmente acompanhado por um processo de segregação, que expulsa as classes socialmente mais desfavorecidas desses mesmos territórios.

[98] Carta Urbana Europeia e Declaração dos Direitos Urbanos: Resolução 234 (1992) da Conferência Permanente dos Poderes Locais e Regionais da Europa, (tradução livre).

Figura 112 – Moita, Vale da Amoreira, reunião com grupo de parceiros locais para tomada de decisões de intervenção

Figura 113 – Lisboa, Alfama, crianças a brincar em andaimes

no processo de reabilitação contribui para que seja evitado o conflito social nas áreas urbanas. Para tal considera-se necessário que:

- sejam criadas condições adequadas para uma cultura democrática descentralizada e plural;
- seja dada a máxima prioridade ao aumento da participação por parte da população nas tomadas de decisão (Figura 112);
- sejam integrados todos os cidadãos e estratos sociais, incluindo os mais desfavorecidos;
- se encorajem os habitantes a participar na preparação, na monitorização e na avaliação de projectos, na gestão de equipamentos socioculturais e na reabilitação dos seus próprios bairros.

Complementarmente à participação da população, a promoção da descentralização do poder torna-se um objectivo na década de oitenta. Considera-se que dar uma maior relevância aos poderes e políticas locais é uma forma de reforçar a democracia e aproximar a decisão do cidadão. Neste espírito, as competências devem passar a ser distribuídas em consonância com o princípio subsidiário: o exercício das responsabilidades deve incumbir às autoridades mais próximas do cidadão, só se justificando a intervenção de um organismo de poder mais centralizado quando as responsabilidades não possam ser eficazmente cumpridas no nível mais descentralizado.

Como a reabilitação urbana intervém em tecidos construídos e, sobretudo, habitados, as preocupações relativamente à participação e à implementação de estratégias à escala local adquirem uma importância acrescida em relação a outro tipo de intervenções. Intervir sobre tecidos urbanos consolidados tem um impacte directo sobre a vida das pessoas (Figura 113). Deve ser feito não só "para" a população mas também "com" a população. Deve ainda ter por base um conhecimento profundo da área e a definição de uma estratégia adaptada aos seus problemas e potencialidades específicas. Deve assim basear-se numa abordagem participada e à escala local.

As consequências negativas para o ambiente urbano das intervenções sobre o tecido construído tiveram também impacte sobre a forma de encarar as políticas urbanas. Surge na década de oitenta uma consciencialização da multiplicidade de sectores envolvidos quando se pretende melhorar a qualidade da vida urbana, e uma visão mais ampla de desenvolvimento, que ultrapassa já em muito o campo restrito da economia.

As políticas urbanas passam a ser encaradas de uma forma global e integrada, tendo por objectivo dar uma resposta conjunta aos desafios sociais, económicos, ambientais e culturais do desenvolvimento urbano. Considera-se que para alcançar a qualidade de vida urbana e o desenvolvimento

local a única via é a da cooperação e da acção concertada entre os vários sectores.

A reabilitação urbana é agora encarada não só como uma política cultural de protecção do património arquitectónico, mas acima de tudo como política de qualificação do ambiente urbano e rural, através da qual se fomenta o desenvolvimento económico, social e cultural. O âmbito de actuação da reabilitação urbana e da conservação integrada passa assim a abranger todos os edifícios, classificados ou não, que contribuam para o ambiente urbano e para a qualidade de vida (Figura 114).

Para além de qualificar o ambiente urbano, a reabilitação passa também a ser vista como meio de promover o desenvolvimento e a competitividade das áreas urbanas. A Europa dos anos oitenta do século XX institucionaliza a salvaguarda do património cultural e histórico e procura um novo carácter para a cidade europeia, que gradualmente encontra um novo equilíbrio entre o recurso a uma arquitectura consciente da sua contemporaneidade e o garantir da permanência do seu património arquitectónico essencial. Assim, a atractividade de uma cidade pode ser melhorada pela reabilitação dos edifícios existentes e pela qualidade e integração cuidadosa de novos edifícios.

Por outro lado, a vitalidade de uma cidade depende do desenvolvimento de áreas habitacionais urbanas equilibradas e da manutenção do carácter residencial do centro da cidade (Figura 115). Assim, a reabilitação dos tecidos consolidados deve estabelecer limites à apropriação selectiva praticada por interesses económicos poderosos e proteger a função residencial e a diversidade social das áreas reabilitadas.

A reabilitação urbana, considerada tradicionalmente como limitadora do lucro e economicamente pouco viável, inicia um processo de reconciliação com a economia. Constata-se que o desenvolvimento económico pode muitas vezes ser estimulado pela reabilitação do património urbano já que:

- o aumento da atractividade de uma cidade, tanto para turistas como para o sector de negócios, contribui para o desenvolvimento económico;
- a conservação do património implica uma mão-de-obra intensiva (e favorece usos que também proporcionam uma intensa mão de obra), contribuindo para a criação de emprego;
- a conservação do património possibilita economias de energia, de matérias-primas (Figura 116) e de infra-estruturas, repropondo recursos endógenos (o recurso aos materiais locais, por exemplo).

Porém, estes benefícios só podem ser alcançados se forem evitados potenciais efeitos negativos, designadamente através da concepção de um plano

Figura 114 – Lisboa, vista de Alfama, ambiente urbano como fruto do conjunto edificado

Figura 115 – Lisboa, bairro de Alvalade, vitalidade assegurada pelo equilíbrio de funções

Figura 116 – Lisboa, Mercês, parte do entulho gerado pela demolição de paredes interiores de edifício

Figura 117 – Madeira, floresta laurissilva, inscrita na Lista do Património Mundial desde 1999

de gestão turístico e cultural que envolva de perto os residentes, o sector privado, os representantes da indústria do turismo e as autoridades locais.

O debate sobre o equilíbrio entre as consequências positivas e negativas que o desenvolvimento do turismo acarreta para uma área, é um tema que nasce nos anos oitenta, mas que se desenvolve e aprofunda na década seguinte, à luz de um novo paradigma: a sustentabilidade.

2.1.4 Reabilitação e desenvolvimento sustentável

Em resposta aos crescentes problemas ambientais gerados pelo desenvolvimento humano, o conceito de desenvolvimento sustentável surge em 1987, entendido como o *«(...) desenvolvimento que permite a satisfação das necessidades da geração actual, sem comprometer a possibilidade de satisfação das necessidades das gerações vindouras»*[99]. A integração deste conceito nas políticas europeias de ordenamento do território deu os seus primeiros passos ainda nos anos oitenta, mas teve o seu impulso decisivo no início dos anos noventa.

A década de noventa foi dominada pelo conceito de desenvolvimento sustentável e pelo processo de uma crescente globalização económica e cultural. Como atingir a coesão social e territorial, assim como o desenvolvimento económico sustentável, em todos os estados da Europa foram temas centrais de debate. A protecção dos recursos naturais, culturais e da diversidade das paisagens foi outro dos pólos de reflexão (Figura 117). Transversal a todas as políticas encontra-se uma nova atitude: a prudência e a gestão cautelosa dos recursos, sejam eles naturais ou culturais.

Considera-se que a protecção e a valorização das paisagens culturais e da paisagem em geral contribuem para preservar a memória das tradições e identidades culturais das comunidades humanas e são factores de qualificação ambiental. No entanto, a evolução dos meios de produção (agrícola, florestal, industrial e mineira) e das técnicas nos domínios da construção, do urbanismo e do ordenamento do território, e o crescimento das indústrias do turismo e do lazer, assim como as alterações socioeconómicas, transformam a paisagem de forma cada vez mais acelerada, colocando-a em risco.

Assim, surge a necessidade de desenvolver novas estratégias para integrar a gestão da evolução dos territórios e da sua preservação no quadro de uma politica abrangente de toda a paisagem (cultural e natural), através

[99] WCED – Relatório Brundtland, citado em: Miguel Ruano – *Ecourbanismo, entornos humanos sostenibles: 60 proyectos.*

de uma protecção unificada dos interesses culturais, estéticos, ecológicos, económicos e sociais do território em questão (Figura 118).

O conceito de reabilitação, concebido segundo os princípios da conservação integrada, tem muito em comum com os objectivos deste novo desenvolvimento, que se quer sustentável. Ambos pretendem optimizar a utilização dos recursos integrando-os na vida contemporânea e contribuir para o desenvolvimento segundo uma atitude cautelosa, de respeito e preservação, que não ponha em risco a transmissão desses mesmos recursos para gerações futuras. Com o alargamento do conceito de património aos recursos naturais e paisagísticos e com a formulação de políticas de paisagem integradas, o âmbito de aplicação da conservação integrada amplia-se, as politicas de protecção e salvaguarda ganham uma nova dimensão e esbatem-se gradualmente as fronteiras entre políticas ambientais e políticas culturais.

Figura 118 – Sintra, Azenhas do Mar, interligação entre a paisagem natural e a paisagem cultural

O reconhecimento da necessidade de um desenvolvimento sustentável é também reflexo da tomada de consciência de que o desenvolvimento local e o desenvolvimento do bem-estar económico e social são comprometidos se o ambiente não for protegido. Tendo em consideração que a maior parte da população europeia vive em áreas urbanas e que a sua saúde e a qualidade de vida, actual e futura, dependem directamente da qualidade ambiental, as questões da preservação e da valorização do ambiente natural e cultural passam a ser um objectivo central das políticas urbanas.

É reforçado o papel das políticas de reabilitação de áreas urbanas desfavorecidas e a necessidade de através da intervenção territorial promover a integração social. Reconhece-se que *«a maioria das populações vive em cidades e áreas urbanas "desfavorecidas" ou "cinzentas", construídas segundo os princípios da "eficiência" e "funcionalidade", sem ter tido em consideração valores estéticos»*[100](Figura 119). Acresce a esta situação o facto de estas áreas serem normalmente habitadas por populações geralmente desprivilegiadas e desempregadas, e de este ser um fenómeno gerador de frustração, crime, falta de coesão social, isolamento e marginalização.

Figura 119 – Lisboa, Freguesia de St.ª Maria dos Olivais, edifícios com uma imagem arquitectónica pouco qualificada

Considera-se assim que o envolvimento activo destas populações em campanhas que tenham por objectivo melhorar a funcionalidade e a aparência das áreas urbanas onde habitam, segundo o principio subsidiário a três níveis – famílias, bairros e comunidades – pode contribuir para eliminar muitos dos fenómenos sociais negativos, ao mesmo tempo que produz um efeito sinérgico em termos de promoção da cidadania democrática,

[100] Recomendação 1505 (2001) *sobre a melhoria de áreas urbanas desfavorecidas da Europa*. Assembleia Parlamentar do Conselho da Europa, Art. 1º.

Figura 120 – Guimarães, relação harmoniosa entre a arquitectura contemporânea e o património tradicional

através dos esforços conjuntos nas tomadas de decisão que afectam os habitantes.

A reabilitação urbana ganha assim preponderância em detrimento das politicas de expansão. A palavra de ordem é reinvestir e valorizar os tecidos construídos e inverter a tendência de expansão, promovendo no processo a coesão social e a cidadania.

O Conselho da Europa incorporou o novo entendimento do desenvolvimento dos assentamentos humanos nas políticas de ordenamento do território no documento *Princípios Orientadores para o Desenvolvimento Territorial Sustentável do Continente Europeu*[101], adoptado em Hanôver, no ano 2000. Este texto tem como principal aspecto inovador o princípio da coesão territorial – desenvolvimento territorial equilibrado e sustentável – do continente europeu.

Com a crescente globalização e com o alargamento do Conselho da Europa a novos Estados-Membros da Europa de Leste, a coesão social e territorial torna-se uma das preocupações centrais. *Os Princípios Orientadores* têm por objectivo contribuir para a aproximação das "duas Europas", através da implementação de princípios de desenvolvimento sustentável a esta nova escala europeia.

De acordo com o conceito de sustentabilidade, estes princípios têm como objectivo fundamental a *«(...) harmonização entre as expectativas económicas e sociais em relação ao território e as suas funções ecológicas e culturais, contribuindo assim para um desenvolvimento territorial equilibrado, a longo prazo, e em grande escala.»*[102]

A valorização do património cultural surge neste âmbito como factor de desenvolvimento, e considera-se que: *«(...) a política de ordenamento do território deveria contribuir para a gestão integrada do património cultural, concebida como processo evolutivo de protecção e de conservação do património que, simultaneamente, não deixa de ter em conta as necessidades da sociedade moderna.(...) Não é apenas a conservação do passado que está em jogo, mas também a harmonia e a criatividade na relação espacial entre a arquitectura moderna, o desenho urbano e o património tradicional»*[103] (Figura 120).

São ainda definidas, no âmbito dos referidos Princípios Orientadores, medidas de ordenamento do território pormenorizadas para várias áreas

---

[101] CEMAT – *Princípios Orientadores para o Desenvolvimento Territorial Sustentável do Continente Europeu*, adoptados pela 12ª Conferência Europeia dos Ministros do Ordenamento do Território, Hanôver, 7 e 8 de Setembro 2000.

[102] CEMAT, cit. 101, pag. 2.

[103] CEMAT, cit. 101, pags. 11-12.

territoriais. Das propostas para as áreas urbanas salientam-se as seguintes medidas:

- formulação de estratégias adaptadas ao contexto local e destinadas a ultrapassar os efeitos da reestruturação económica;
- controlo da expansão urbana: contenção das tendências para a suburbanização, promovendo o desenvolvimento dos núcleos urbanos centrais, elevando a qualidade de vida e melhorando as condições de habitabilidade dessas áreas urbanas;
- reabilitação dos bairros degradados e diversificação de actividades e de grupos sociais dentro da estrutura urbana, especialmente em cidades onde se estão a criar áreas de exclusão social;
- conservação e valorização do património cultural.

Assim, ao longo da década de noventa do século XX, nas políticas urbanas reforça-se a prioridade e a importância da reabilitação urbana em detrimento da construção nova e da ocupação extensiva do território. À luz do novo conceito de desenvolvimento sustentável, a reabilitação integra o princípio de respeitar a escala, a natureza, o carácter e a capacidade do ambiente físico e do ambiente social do local e limitar o desenvolvimento às capacidades efectivas aí existentes (Figura 121). Esta atitude ganha especial importância no que diz respeito ao turismo.

Figura 121 – Castelo de Vide, carácter singular dos espaços públicos conferido pela pequena escala e pelo adorno dos arruamentos com flores

Como já foi referido, o turismo e a indústria do lazer são actividades em pleno crescimento na Europa. O turismo, em especial o turismo cultural e ecológico, é considerado cada vez mais como uma oportunidade para desenvolver as potencialidades sociais e económicas das regiões. No entanto, o conceito de desenvolvimento sustentável veio reforçar a ideia que o ambiente natural ou construído tem um valor intrínseco superior ao seu valor como recurso turístico[104]. Assim, recomenda-se[105] que sejam desenvolvidas estratégias de turismo sustentáveis que não ponham em risco os recursos, ao mesmo tempo que se manifesta um gradual alerta para os problemas de exclusão dos habitantes dos seus próprios territórios, quando o turismo excede determinados níveis de amplitude. Por turismo sustentável deve então entender-se qualquer forma de desenvolvimento ou actividade turística que respeite o ambiente, assegure a conservação a longo prazo dos recursos naturais e culturais, e seja económica e socialmente compensador e justo.

Figura 122 – Évora, arruamento comercial para turistas

Do mesmo modo que a reabilitação urbana pode incentivar o turismo, as receitas e actividades geradas pelo turismo podem auxiliar o processo de

[104] Conselho da Europa – *Guidance on urban rehabilitation*, p. 46.

[105] Recomendação R (94) 7 *sobre política geral para o desenvolvimento turístico sustentável e amigo do ambiente*. Comité de Ministros do Conselho da Europa; Recomendação R (95) 10 *sobre uma política de desenvolvimento turístico sustentável em áreas protegidas*. Comité de Ministros do Conselho da Europa.

Figura 123 – Lisboa, Chiado, grupo de turistas

Figura 124 – Covilhã, intervenção sobre o espaço público no centro histórico

reabilitação. No entanto, tem-se sempre que ter em conta que a actividade turística nunca pode pôr em causa os objectivos da reabilitação e nunca pode pôr em risco nem o património edificado nem o tecido social de uma área (Figura 122).

No ano 2000, o Congresso dos Poderes Locais e Regionais da Europa reviu os princípios que tinha estabelecido anteriormente para a gestão de cidades históricas[106]. Este documento sistematiza muitos dos avanços operados na década de noventa, realçando a dimensão económica e sustentável do património urbano, sem no entanto esquecer os princípios sociais e culturais.

Partindo do reconhecimento dos perigos e desafios sem precedentes que as cidades históricas enfrentam no início do terceiro milénio, considera-se que estas têm um historial único de adaptação à mudança, sendo um modelo para todas as cidades que procuram alcançar um futuro seguro e sustentável. Um dos maiores desafios que estas cidades enfrentam é o de alcançar um equilíbrio entre preservação histórica e desenvolvimento económico.

As cidades históricas são o coração da vida cultural das regiões onde se inserem, atraindo milhões de visitantes e dando um contributo económico significativo ao nível nacional e europeu (Figura 123). Assim, encarar a protecção do legado do passado como um investimento para o futuro e reconhecer que as políticas de conservação promovem o crescimento económico, ajudando a reduzir o desemprego e a promover a coesão social, são duas das ideias-chave da citada Recomendação[107], que estabelece princípios para a gestão futura de cidades históricas adoptando uma abordagem sustentável. Estes princípios centram-se no reforço das políticas de intervenção na cidade existente, explicitando as vantagens do investimento nos tecidos construídos não só ao nível ambiental mas também económico. Propõem uma visão integrada entre reabilitação das áreas urbanas, definição de funções e usos do solo, desenvolvimento das actividades económicas, medidas sociais e valores culturais, visando uma optimização dos recursos e a criação de sinergias, aspectos-base para se alcançar o desenvolvimento local. A participação passa também a ser reconhecida como garante da sustentabilidade das intervenções, assegurando o compromisso e o empenho da população em todo o processo.

Reconhece-se ainda que o investimento em conservação e valorização não se deve restringir ao âmbito dos edifícios, mas deve englobar as próprias áreas urbanas onde se localizam esses edifícios, subindo de escala e de

[106] Resolução 98 (2000) *sobre cidades históricas na Europa*. Congresso dos Poderes Locais e Regionais da Europa.

[107] Resolução 98 (2000), cit.106.

complexidade (Figura 124). Há uma consciencialização da necessidade de afectação de recursos às políticas de intervenção na cidade existente e do papel que o sector privado pode ter no financiamento destas políticas. O planeamento das intervenções é visto como factor gerador de confiança nos possíveis investidores, e a salvaguarda do património como uma mais valia para atrair investimento. A reabilitação urbana torna-se assim um meio de promover o desenvolvimento local sustentável e a competitividade das áreas urbanas.

Figura 125 – Melgaço, Lamas de Mouro, as tradições orais galego-portuguesas (Norte de Portugal e Galiza) foram candidatas em 2005 a Património da Humanidade

2.1.5 O valor da autenticidade e da diversidade na era da globalização

No virar do milénio o Conselho da Europa lançou a Campanha "Europa: uma Herança Comum". Esta campanha foi uma oportunidade para sublinhar e celebrar os principais avanços na política de conservação do património, em especial do *«(...) alargamento da conservação integrada do planeamento urbano ao ambiente e da noção de património dos edifícios aos objectos, do sítios arqueológicos aos museus, do património material ao imaterial de religiões, costumes, língua e música»*[108], não esquecendo o património natural. Este foi um avanço epistemológico significativo que vulgarizou o novo objectivo estratégico da conservação do património intangível (Figura 125). Esta campanha veio também intensificar o debate sobre a importância da autenticidade e da diversidade cultural como resposta a dois cenários: a globalização e o aumento da tensão e do conflito social.

Este debate tinha sido já iniciado na Conferência de Nara[109], realizada em 1994, onde foram abordados os problemas da autenticidade do património e da diversidade cultural. Tendo em conta que o mundo *«(...) se encontra cada dia mais submetido às forças da globalização e da homogeneização, e num mundo onde a busca de uma identidade cultural é, por vezes, perseguida através da afirmação de um nacionalismo agressivo e da supressão da cultura das minorias, a principal contribuição fornecida pela consideração do valor de autenticidade na prática da conservação é clarificar e iluminar a memória colectiva da humanidade.»*[110]

[108] Recomendação 1465 (2000) *sobre "Europa: uma Herança Comum" – uma Campanha do Conselho da Europa*. Assembleia Parlamentar do Conselho da Europa.

[109] Conferência sobre Autenticidade no que respeita à Convenção do Património Mundial. UNESCO, ICCROM e ICOMOS, Nara, 1 a 6 de Novembro de 1994.

[110] Conferência sobre Autenticidade no que respeita à Convenção do Património Mundial - *Documento de Nara*, Art.º 4 (tradução livre). A versão final do Documento de Nara foi originalmente editada por Raymond Lemaire e por Herb Stovel. Uma tradução livre, para português (com base em AA.VV, *Nara Conference on Authenticity, Japan 1994*, UNESCO/ICCROM/ICOMOS, Tapir Publishers, Trondheim, 1994, p. 21-25) foi produzida por José Aguiar e Ana Paula Amendoeira e pode consultar-se em: José Aguiar – *Estudos cromáticos nas intervenções de conservação em centros históricos. Bases para a sua aplicação à realidade portuguesa*, p. A/9–A/10.

Figura 126 – Madeira, Melgaço e Castelo de Vide, arquitectura como expressão da diversidade cultural

A diversidade cultural e patrimonial é vista como uma fonte insubstituível de informação a respeito da riqueza espiritual e intelectual da humanidade (Figura 126), tomada como um aspecto essencial do desenvolvimento humano. Todas as culturas e sociedades estão enraizadas em formas e significados particulares de expressões tangíveis e intangíveis, as quais constituem seu património, e que devem ser respeitadas. Os indivíduos e comunidades têm o direito fundamental da auto-determinação cultural e identitária, ao mesmo tempo que têm a obrigação de respeitar o património dos outros. Um maior respeito pela diversidade cultural e patrimonial pode ser alcançado através da determinação e da protecção da sua autenticidade.

A determinação da autenticidade e a clara percepção do seu relativismo cultural – isto é, de que não existe uma só noção de "autenticidade" pelo que não é admissível (i) basear juízos de valor e de autenticidade em critérios fixos e, pelo contrário, (ii) o respeito devido a todas as culturas exige que cada obra seja considerada e julgada dentro do contexto cultural a que ela pertence –, desempenham um papel fundamental para a conservação e a reabilitação. A conservação e a reabilitação do património cultural, nas suas diversas formas e períodos históricos, têm por base fundamental a avaliação dos valores que são atribuídos ao património. A correcta compreensão e aceitação destes valores depende, em parte, do grau de fiabilidade da informação sobre os mesmos, nomeadamente no que concerne às características originais do bem patrimonial, às suas transformações ao longo do tempo e à evolução do seu significado. É esta informação que permite analisar os aspectos essenciais da autenticidade de um bem. Assim, no que diz respeito à atribuição de valores ao património, a autenticidade tornou-se um factor qualificador essencial informando os critérios programáticos desejáveis para cada actuação.

Os julgamentos sobre a autenticidade implicam a validação de informação múltipla, que pode incluir aspectos de *«forma e desenho, materiais e substância, uso e função, tradições e técnicas, localização e contexto envolvente, espírito e sentimento, e outros factores internos e externos.»*[111] Assim, é o conhecimento sobre todos os aspectos múltiplos da autenticidade que permite determinar os valores artísticos, históricos, sociais e científicos do património cultural analisado.

A diversidade cultural é uma característica europeia dominante e um objectivo político fundamental no processo da construção da própria Europa. No entanto, o desenvolvimento de novas tecnologias de informação, a globalização e a evolução das políticas de comércio internacionais vieram colocar novos desafios à diversidade cultural. Por outro lado, numa altura em

[111] Documento de Nara, cit. 110, art.º 13.

que os conflitos em países europeus e do Médio Oriente demonstraram o quanto o património, enquanto factor identitário de uma comunidade, se torna um alvo potencial em caso de conflito. Assim, no início do Século XXI, a protecção e a promoção da autenticidade e da diversidade cultural justificam-se a vários níveis:

a) Prevenção de conflito

Reconhece-se que o acesso à cultura é um direito humano e um meio eficaz de prevenir que jovens em situação desfavorecida se voltem para a violência. Assim, o reconhecimento e a promoção da diversidade cultural assume um papel fundamental, em especial no caso das minorias étnicas e dos imigrantes, como forma de contribuir para que as populações mantenham as suas raízes e identidade, ao mesmo tempo que se integram nas novas comunidades de acolhimento (Figura 127).

b) Globalização

As novas oportunidades de comunicação à escala global, assim como as viagens e a emigração, propiciam uma miscigenação cultural que contribui para o desenvolvimento cultural e para a criatividade. No entanto, as tendências actuais de homogeneização, também resultantes dessa globalização, podem ameaçar e empobrecer as diversidades culturais (Figura 128). No novo contexto da globalização, o património cultural pode assumir valores especiais, proporcionando referências e sentimentos de identidade. Esta valorização das identidades locais pode tornar-se factor-chave no desenvolvimento da coesão social e do orgulho cívico. Assim, a diversidade cultural deve ser encorajada como forma de combater os efeitos da globalização, através do desenvolvimento de políticas que assegurem o reconhecimento e formas de expressão da diversidade cultural coexistente no território.

c) Sociedade da informação

Na era da sociedade da informação, deve ser assegurado o acesso de todos ao conhecimento, à cultura e ao património cultural sem qualquer tipo de discriminação social ou territorial. No entanto, são necessárias políticas culturais audiovisuais que promovam e respeitem a diversidade cultural como complementos necessários às políticas de comércio. O livre acesso ao património cultural deve ser governado por uma abordagem ética perante a estratégia de mercado. Por outro lado, a diversidade cultural tem um papel económico essencial no desenvolvimento da economia do conhecimento: *«Industrias culturais fortes que encorajam a diversidade*

Figura 127 – Lisboa, Parque Eduardo VII, apresentação de uma dança tradicional chinesa (Dança do Dragão)

Figura 128 – Régua, Bragança e Lisboa, exemplos da crescente homogeneização arquitectónica

linguística e a expressão artística, quando reflectem diversidade genuína, têm um impacte positivo no pluralismo, inovação, competitividade e emprego.»[112]

Figura 129 – Tavira, o valor de mercado do património como factor de perda de autenticidade

Figura 130 – Castelo de Vide, estatueta junto à entrada de edifício

d) Mercado livre

Reconhecendo que todos os elementos do ambiente cultural europeu detêm valor cultural e de mercado, o Conselho da Europa recomenda que sejam promovidas estratégias éticas de desenvolvimento no mercado global. Estas estratégias devem ter por objectivo promover a prosperidade ao mesmo tempo que reconhecem a dimensão essencialmente pública de salvaguardar o património cultural, assim como a sua autenticidade e diversidade. No novo contexto da globalização, o património cultural assume um valor especial por proporcionar às comunidades um recurso na competição económica global. O património contribui para a prosperidade das comunidades, fortalecendo a estabilidade local e a coesão social, o que encoraja o investimento. As autoridades públicas devem ainda conceber um modelo de desenvolvimento sustentado que seja simultaneamente democrático e justo, para contrabalançar a contribuição do mercado e do investimento privado, que é em si própria insubstituível.

Começa assim a desenhar-se uma nova abordagem ética ao património cultural. Na era da globalização, da comunicação, dos mercados abertos e do turismo de massas, e numa sociedade onde a tensão e o conflito social são crescentes, a preservação e valorização da autenticidade e da identidade do património torna-se essencial e reveste-se de um carácter inadiável.

Na questão do livre acesso ao património, foram já referidos os aspectos da necessidade de uma abordagem ética aos aspectos de comercialização (que engloba a questão da autenticidade e da conservação sustentável, Figura 129) e da eliminação de todo o tipo de discriminação social ou territorial. No entanto, neste âmbito é também necessário ter em conta a questão do direito à privacidade e aos valores culturais por parte das comunidades e indivíduos.

Por outro lado, decorrente também do facto de o património cultural ter um valor económico e de uso para além do seu valor cultural, artístico, estético, ou educacional, ressalva-se a prioridade da protecção e conservação dos seus aspectos físicos e funcionais. No entanto, alguma capacidade de mudança tem também de ser garantida a longo prazo para

[112] *Declaração sobre Diversidade Cultural*, adoptada pelo Comité de Ministros do Conselho da Europa, a 7 de Dezembro de 2000.

as gerações futuras, e deve ser dada uma maior importância *«(...) ao valor humano do património, quer seja um valor simbólico ou emocional para os proprietários, os bairros, as nações ou mesmo para todo o mundo (conceito de "Património Humano")»*[113] (Figura 130).

A aplicação de princípios de sustentabilidade no âmbito da diversidade cultural implica que *«(...) os desenvolvimentos tecnológicos ou outros que surjam para satisfazer as necessidades do presente, não possam comprometer a capacidade das gerações futuras satisfazerem as suas necessidades no que diz respeito à produção, aprovisionamento e troca de serviços, produtos e práticas culturalmente diversos.»*[114]

As políticas de ordenamento do território devem incentivar a diversidade através do reconhecimento dos valores do ambiente cultural, incluindo as contribuições de todos os períodos históricos (Figura 131), e a variedade das comunidades locais. A conservação do património e a reabilitação urbana são meios privilegiados de promover a manutenção desta diversidade. Simultaneamente, a reabilitação e a conservação do património urbano devem integrar os princípios da protecção e da valorização da diversidade e da autenticidade cultural.

Figura 131 – Lisboa, Rua das Amoreiras, imagem urbana como produto de vários períodos históricos

2.1.6 A reabilitação urbana hoje

O conceito de reabilitação urbana é definido actualmente pelo Conselho da Europa como *«(...) um processo de revitalização ou regeneração urbana a longo prazo. É acima de tudo um acto político com o objectivo de melhorar componentes do espaço urbano e o bem-estar e qualidade de vida da população em geral. Os seus desafios espaciais e humanos requerem a implementação de políticas locais (por exemplo política de conservação integrada do património, política de coesão e ordenamento territorial, política ambiental e de desenvolvimento sustentável).*

A reabilitação é assim parte de um projecto/plano de desenvolvimento urbano, exigindo uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas.»[115]

O seu objectivo principal é melhorar a qualidade do território urbano, satisfazendo as necessidades básicas da população, em especial em áreas degradadas ou em declínio. Assim, ao nível territorial os objectivos da reabilitação urbana são os que seguidamente se enunciam.[116]

[113] Conselho da Europa, cit. 104, p. 54.

[114] Declaração sobre Diversidade Cultural, cit. 112.

[115] Conselho da Europa, cit. 104, p. 75.

[116] Conselho da Europa, cit. 104, p. 88. Os objectivos territoriais da reabilitação urbana, tal como são enunciados pelo Conselho da Europa, encontram-se desenvolvidos em 2.3.1.

Figura 132 – Habitação sem condições mínimas de habitabilidade

Figura 133 – Guimarães, intervenção cuidada no espaço público

a. Garantir a conservação integrada do património cultural

- conservar a memória urbana colectiva e construir o património de amanhã;
- realizar intervenções de reabilitação dinâmicas e prospectivas;
- assegurar os usos do património sem pôr em causa o seu carácter e a sua qualidade;
- salvaguardar edifícios ameaçados segundo o princípio da intervenção mínima.

b. Garantir acesso a uma habitação satisfatória e apropriada para todos, incluindo aqueles que se encontram à margem da sociedade

- melhorar o ambiente e a qualidade de vida de toda a população;
- assegurar o acesso de todos a uma habitação condigna e satisfatória (Figura 132);
- melhorar a habitação mantendo *in situ* os grupos mais desfavorecidos;
- melhorar a qualidade dos espaços e equipamentos públicos para benefício de todos os residentes;
- tornar as habitações reabilitadas mais atractivas que as novas em termos de custo.

c. Promover a coesão territorial

- promover a variedade funcional tendo em consideração a compatibilidade entre funções;
- evitar a segregação das funções de mais fraca competitividade económica e a monofuncionalização de áreas urbanas;
- respeitar a morfologia específica dos tecidos urbanos;
- reforçar as funções dos centros históricos e das periferias;
- assegurar a continuidade entre as áreas urbanas e a cidade como um todo.

d. Contribuir para o desenvolvimento sustentável das cidades através da gestão cautelosa do ambiente

- tornar a reabilitação urbana num instrumento chave do desenvolvimento sustentável;
- proteger o ambiente urbano e reduzir a poluição e outros malefícios;
- evitar o desperdício de materiais, energia e espaço;
- reduzir o tráfego viário e promover o transporte público;
- organizar uma mobilidade sustentável através da implementação de um plano de mobilidade.

A reabilitação urbana relaciona assim os objectivos da melhoria do tecido social e urbano através de uma intervenção dirigida aos espaços públicos (Figura 133), património edificado, infra-estruturas públicas e habitação social (Figura 134). Para atingir este objectivo são necessárias políticas adequadas no âmbito do património cultural, da habitação, do ordenamento do território e do ambiente.

No entanto, a reabilitação urbana tem também por objectivo *«(...) a realização, o aumento do bem-estar e uma maior qualidade de vida das populações, quer vivam, trabalhem ou vão em recreio à cidade. Os seus compromissos humanos são:*

- *desenvolvimento local activando o potencial económico dos bairros urbanos;*
- *coesão social ou equilíbrio entre diferentes grupos sociais;*
- *respeito pela diversidade cultural como pilar de uma identidade local comum.»*[117]

Deste modo, para além de procurar qualificar o ambiente urbano, a reabilitação urbana pretende também alcançar a realização individual e comunitária e um maior bem-estar e qualidade de vida para as populações. Os compromissos humanos da reabilitação urbana desdobram-se nos seguintes aspectos[118]:

a. Desenvolvimento local

- criar crescimento económico baseado na iniciativa local;
- aproveitar o potencial económico da reabilitação no que se refere ao trabalho intensivo;
- propor um novo modelo de desenvolvimento local sustentável;
- promover um desenvolvimento turístico sustentável nos tecidos antigos.

b. Coesão social

- ajudar a melhorar o tecido social através da valorização do tecido urbano;
- consolidar a integração social através da integração espacial das diferentes comunidades (Figura 135);
- manter ou aumentar a diversidade social como factor de coesão;
- combater a segregação e apoiar a variedade social em todas as suas formas.

Figura 134 – Barroca, introdução de equipamentos colectivos nas “Aldeias do Xisto”

Figura 135 – Lisboa, o espaço público como espaço integrador por excelência

Figura 136 – Açores, Rabo de Peixe, festa tradicional

117 Conselho da Europa, cit. 104, p. 74.

118 Conselho da Europa, cit. 104, p. 97. Os compromissos humanos da reabilitação urbana, tal como são enunciados pelo Conselho da Europa, encontram-se desenvolvidos em 2.3.2.

Figura 137 – Moita, Vale da Amoreira, diagnóstico de planeamento participado

c. **Respeito pela diversidade cultural**

- construir uma identidade local fundada no reconhecimento da diversidade local (Figura 136);
- contribuir para a resolução pacífica de conflitos através da tolerância;
- encorajar a apropriação por parte dos residentes da área onde habitam através da autenticidade e da interpretação;
- garantir a todos o direito à cultura, de acordo com a nova abordagem ética.

Para cumprir estes compromissos são também necessárias políticas económicas, sociais e culturais adequadas. Assim, a reabilitação urbana requer uma abordagem multi-sectorial, integrada, coerente e coesa das políticas urbanas.

Para que uma política de reabilitação seja bem sucedida, atingindo os seus objectivos e dando respostas aos desafios contemporâneos, tem de estar reunido um conjunto de instrumentos operativos. Estes instrumentos operativos englobam aspectos de ordem política, humana, legal e financeira, e podem ser resumidos nos seguintes pontos[119]:

a. **A intervenção de reabilitação como parte integrante da política urbana**

- concepção da intervenção ao nível local;
- integração da intervenção no quadro urbano global.

b. **Autoridades públicas como motor do processo**

- compromisso político claro e resoluto, assumido tanto numa fase prévia como após a intervenção;
- envolvimento das entidades públicas na fase de análise, planeamento estratégico e implementação da intervenção;
- gestão continuada para uma abordagem integrada e coordenada.

c. **Apoio de uma equipa técnica interdisciplinar**

- natureza interdisciplinar da equipa técnica de intervenção;
- apoio da equipa técnica na fase de análise, planeamento estratégico e implementação da intervenção;
- perceber o papel vital do projecto no apoio social.

d. **Envolvimento da população**

- envolver de toda a população;

[119] Conselho da Europa, cit. 104, p. 123 e 124. Os instrumentos operativos da reabilitação urbana, tal como são enunciados pelo Conselho da Europa, encontram-se desenvolvidos em 2.3.3.

- envolver a população na fase de análise, de planeamento estratégico e de implementação (Figura 137);
- maior envolvimento da população através da co-produção;
- criação de mecanismos de participação democrática.

e. Instrumentos legais apropriados

- criação de instrumentos legais adequados para a política pública de solos;
- criação de instrumentos legais adequados de regulamentação do planeamento urbano;
- realização de um plano estratégico de reabilitação.

f. Recursos financeiros disponíveis

- estabelecimento de parcerias efectivas entre os sectores público e privado;
- apoio financeiro de organismos nacionais e europeus;
- procura de um equilíbrio entre público e privado;
- financiamento público para a politica de habitação.

g. O factor tempo

- ter em consideração que a reabilitação é um processo a longo prazo;
- realizar uma abordagem faseada, visível e transparente.

Em conclusão, um processo de reabilitação urbana vai hoje muito além da realização de trabalhos de conservação em edifícios, integrando estratégias de revitalização e modernização das áreas urbanas, históricas ou não. Os factores económicos e sociais tornaram-se inseparáveis deste processo e o património cultural tornou-se um recurso essencial para assegurar a qualidade de vida, a coesão social e o desenvolvimento económico. Assim, *«(...) este desafio de reconciliar o património com o progresso social e o desenvolvimento económico sustentável é o exacto contexto no qual a nova política europeia sobre reabilitação urbana deve emergir.»*[120]

[120] Conselho da Europa, cit. 104, p. 74.

Figura 138 – Montemor-o-Novo, apropriação do espaço público pelos moradores

Figura 139 – Régua, Alagoas, jovens à saida da escola

2.2 Reabilitação urbana: principais problemas

2.2.1 A dimensão social dos problemas

2.2.1.1 Nota prévia

A reabilitação do habitat antigo e recente pretende responder à degradação do tecido edificado, que se reflecte em precariedades funcionais, ambientais e organizacionais da habitação. Contudo, quando falamos de habitat é importante sublinhar que este conceito não se restringe ao espaço de habitação. O conceito de habitat é amplo e multidimensional: remete para as esferas públicas e privadas do espaço, colocando em relação a habitação, o edifício, a rua, o jardim, a praça, os serviços, os equipamentos, os indivíduos, as práticas de uso e apropriação dos espaços, as representações, etc. (Figura 138). Deste modo, para um dado habitat concorrem factores de âmbito locacional e paisagístico, físico, económico, social, cultural, simbólico, temporal e histórico.

Nesse sentido, é de particular acuidade a ideia de reabilitação integrada do habitat, sobretudo porque esta remete para uma lógica de intervenção que permite reflectir, teorizar e actuar sobre a relação entre o espaço físico e a realidade social, económica, cultural, etc. de uma área urbana. A melhoria da qualidade de vida das populações residentes torna-se, assim, um dos objectivos centrais desta perspectiva de intervenção, revelando o quão fundamental é *«(...) a resolução prioritária das questões que interessam às pessoas a quem a área diz directamente respeito – os seus interesses legítimos, problemas, capacidade, relações sociais e valores próprios, dificuldades de realização do quotidiano, exigências de qualidade e de apropriação dos espaços de vida, necessidade de informação, sociabilidade e de progresso económico – e na aplicação dos seus recursos, iniciativas e capacidades de organização e realização.»*[121]

Isto porque a reabilitação integrada *«(...) vai da protecção social dos idosos à formação profissional e enraizamento dos jovens* (Figura 139)*, da implantação de equipamentos de escolaridade e saúde aos de reinserção social dos marginalizados, da criação de postos de trabalho à recuperação dos edifícios com criação de modernas condições de habitabilidade, do tratamento dos espaços públicos de vivência / convivência à disciplina do tráfego automóvel, da preservação correcta da imagem urbana à criação de mecanismos auto-sustentados de defesa e evolução cultural»*[122].

[121] Luz Valente Pereira – *Reabilitar o urbano ou como restituir a cidade à estima pública.*

[122] Filipe Lopes – A Reabilitação Urbana em Lisboa. In *Sociedade e Território: Património, Ambiente e Reabilitação Urbana.*

É assim central conceber a reabilitação integrada do habitat através de uma perspectiva urbana que promova a integração e o desenvolvimento socio-urbanístico, mediante a implementação de estratégias, acções e tácticas de potenciação dos valores sociais, culturais, económicos, ambientais e funcionais, bem como de medidas que visem a melhoria do tecido urbano edificado ao dotá-lo e/ou requalificá-lo de condições de habitabilidade, equipamentos comunitários, infra-estruturas, acessibilidades, instalações, espaços livres e de uso público. É igualmente importante desenvolver medidas que permitam resolver ou, pelo menos, minimizar as situações de deficiência conjuntural (sobretudo quando reproduzidas ao longo do tempo), de exclusão, de desvantagens socio-espaciais e económicas, de marginalidade e de segurança (Figura 140).

Figura 140 – Degradação urbana como indício de problemas estruturais mais profundos

Ao ambicionar um melhor ambiente e qualidade de vida urbana, a reabilitação integrada do habitat pressupõe o reivindicar de cidades sustentáveis. Nestes domínios importa adquirir uma nova consciência interdisciplinar a ser concretizada na elaboração de projectos, planos e programas de intervenção integrados que, por sua vez, se reflictam na concretização de processos de gestão e manutenção socio-urbanística que, igualmente, possam ser considerados como integrados. A viabilidade desta perspectiva é, assim, possível a partir de um trabalho que faculte:

- a introdução de dimensões de análise abrangendo a complexidade dos contextos socio-espaciais nos planos, programas, projectos e dinâmicas de gestão urbana;
- a introdução da perspectiva dos utentes / habitantes, nomeadamente ao nível das dimensões simbólicas e práticas de uso e apropriação dos contextos vivenciais, da satisfação residencial e de sentimentos de bem-estar;
- a articulação entre as dimensões comportamentais, as dinâmicas socioculturais e o meio ambiente;
- a aproximação e a integração de conceitos, categorias e noções de entendimento do espaço, bem como de diferentes áreas disciplinares.

Figura 141 – Lisboa, Elevador da Bica, ponto de encontro entre utentes e residentes

Se, por um lado, a reabilitação integrada revela a importância de potenciar e requalificar a função citadina, criando condições de reestruturação do edificado, dos espaços livres e comuns, dos serviços e equipamentos, e dos modos de organização e gestão socio-urbanística, e proporcionando a adaptação funcional das actividades em concordância com as características socioculturais e as necessidades da população (residente e utente dos contextos, Figura 141), por outro lado, pensar os contextos residenciais

Figura 142 – Ponte de Lima, espaço público reabilitado

Figura 143 – Lisboa, envelhecimento da população nas áreas antigas

a partir da relação entre habitação e cidade poderá ser um meio para se *«restituir a cidade à estima pública»*[123].

2.2.1.2 Síntese da problemática social relacionada com o habitat antigo e recente

A reabilitação do parque edificado e residencial objectiva a melhoria das condições de habitabilidade e a criação e requalificação de equipamentos comunitários, infra-estruturas, instalações e espaços públicos (Figura 142), de modo articulado com as principais carências ou problemas sociais com que tais contextos se confrontam. No entanto, deve também ter-se em consideração que estas carências e problemas se repercutem nas dinâmicas organizacionais e funcionais de manutenção e gestão socio-espacial destes contextos, o que reforça a importância da articulação e da ponderação dos aspectos sociais no âmbito da reabilitação do habitat antigo e recente.

Relativamente ao habitat antigo, existe um conjunto de problemas sociais que, em síntese, atingem – de forma mais ou menos intensa – a generalidade destes contextos. Já no que respeita ao habitat recente é importante sublinhar que os problemas se manifestam de forma consideravelmente diferenciada – ao nível da sua composição social, das formas de propriedade, do desenvolvimento e integração socio-urbanística, etc. –, dificultando uma síntese global, ainda que genérica, dos seus problemas sociais específicos. Deste modo, no âmbito da presente publicação, os problemas sociais referidos em relação ao habitat recente têm como referência a Habitação de Custos Controlados (HCC) [124].

2.2.1.3 Problemática social relacionada com o habitat antigo

A partir da consideração de seis grupos de dinâmicas – de âmbito socio-demográfico, habitacional, ambiental, funcional, organizacional e socio-espacial/urbanístico – identificou-se um conjunto de problemas sociais que mais directamente afectam o habitat antigo. Estes problemas podem sumariar-se nos seguintes pontos:

a) Dinâmicas socio-demográficas

- população residente envelhecida (Figura 143);
- diminuição do número de residentes a par da saída dos grupos etários jovens (dificuldade na renovação da população);

[123] Luz Valente Pereira, cit.121.

[124] Ou seja, aquela que foi promovida com o apoio do Instituto Nacional de Habitação (INH) no quadro das Recomendações Técnicas para Habitação Social (RTHS), DESPACHO n.º 41/MES/85 – *Diário de Republica: Série II*. N.º 38, (14-02-1985).

- baixos níveis de escolaridade a par da existência de situações de insucesso e abandono escolar; e
- baixos níveis de qualificação profissional, situações de desemprego, casos de inadequação socioprofissional das populações às necessidades de trabalho.

b) Dinâmicas habitacionais

- condições de habitabilidade precárias (degradação, deficiências funcionais, ambientais e de conforto, necessidades de reorganização do espaço do fogo, etc.);
- problemas frequentes de acessibilidade ao/no fogo, causados pelas características tipológicas dos edifícios (Figura 144);
- situações de inadequação dos fogos à sua lotação (agregados familiares numerosos residindo em fogos de dimensões exíguas, e indivíduos isolados ou famílias monoparentais a residirem em fogos com áreas superiores às suas necessidades);
- dinâmicas (ou sua ausência) de manutenção e limpeza do fogo/edifício, muitas vezes pouco adaptadas às características construtivas e materiais do edificado.

Figura 144 – Lisboa, Santa Catarina, características tipológicas do edifício e do arruamento dificultam a acessibilidade ao fogo

c) Dinâmicas ambientais

- deficiente oferta e degradação dos equipamentos comunitários e dos espaços públicos, os quais, em determinadas situações, não estão adaptados às necessidades e características das populações residentes (Figura 145);
- dificuldade de criação e implementação de dinâmicas de manutenção do tecido edificado, mesmo após a realização de obras de reabilitação;
- situações de risco face à degradação do tecido edificado, que em muitos casos se encontra em estado de ruína eminente.

d) Dinâmicas funcionais

- dependência da população do apoio social (relacionada com a expressão demográfica de indivíduos idosos);
- emergência de situações de especulação imobiliária ao nível dos fogos reabilitados a par da pressão que se vai sentindo por parte da actividade terciária;
- debilidades ao nível da sustentabilidade e manutenção económica das populações locais;
- debilidades ao nível da vitalização das actividades culturais;

Figura 145 – Açores, Rabo de Peixe, o mesmo espaço serve como parque infantil e estendal colectivo improvisado

Figura 146 – Lisboa, Bairro Alto, mercearia de bairro

Figura 147 – Lisboa, Convento das Bernardas antes da reabilitação

- debilidades ao nível da oferta e modernização dos serviços e da actividade comercial (Figura 146).

e) Dinâmicas organizacionais

- enfraquecimento das dinâmicas associativistas locais;
- inexistência ou deficiências ao nível de projectos que perspectivem o desenvolvimento e a sustentabilidade socioeconómica e cultural das populações;
- debilidades ao nível dos programas, planos e projectos de gestão social das áreas degradadas ou em processo de reabilitação urbana;
- projectos de animação sociocultural inexistentes ou deficientes;
- dificuldades resultantes da necessidade frequente de saída provisória dos moradores dos fogos onde residem durante as obras de reabilitação, o que exige a criação de realojamento e a gestão de uma bolsa de fogos rotativos.[125]

f) Dinâmicas socio-espaciais/urbanísticas

- situações de pobreza urbana, exclusão e segregação socio-espacial (Figura 147);
- diminuição da auto-estima das populações residentes;
- falta de ocupação dos jovens, e aumento da marginalidade e de alguma delinquência juvenil, muitas vezes associada às dinâmicas de tráfico e consumo de drogas;
- conflitos decorrentes da ocupação diferenciada dos espaços no quotidiano (dia e noite) por diferentes grupos sociais, perante a abertura destes contextos a novas funções comerciais e de lazer;
- emergência de situações de vandalismo do tecido edificado, mesmo quando reabilitado.

[125] Regra geral, a opção pelo realojamento dá-se em duas situações distintas: provisória (por motivos de obra ou risco de desabamento do edifício) e definitiva (quando um determinado agregado não volta para o fogo de onde saiu). Por seu lado, tais situações levantam dificuldades específicas, como por exemplo: a) realojamento provisório – problemas com a deslocação da população idosa; problemas com as obras demoradas, que implicam mais tempo na zona de realojamento, podendo proporcionar a vinculação com tal contexto (sobretudo casais novos e com filhos jovens que podem deste modo não desejar retornar ao antigo fogo/bairro) e dificultar a integração dos mais idosos; b) realojamento definitivo – o retorno ao bairro / fogo é para uns o reencontro com o seu modo de vida, mas para outros, o fogo reconvertido constitui um novo contexto a apropriar ou a evitar. Daí que algumas famílias ao retornarem ao fogo reabilitado não sabem utilizá-lo de modo a manter as obras efectuadas; outras manifestam a vontade de sair dos bairros em que residiam; existência de casos em que a requalificação do fogo / edifício diminui o número de fogos por andares ou de divisões, ou implica uma reorganização do fogo, podendo ser criadas situações de conflito no processo de retorno à casa / bairro, existência de dificuldades para mobilar a casa mediante a reorganização do espaço, etc.

2.2.1.4 Problemática social relacionada com o habitat recente tipo Habitação de Custos Controlados

Ao considerar as dinâmicas socio-demográficas, habitacionais, ambientais, funcionais, organizacionais e socio-espaciais/urbanísticas, sintetiza-se em seguida um conjunto de problemas sociais que mais directamente afectam o habitat recente de tipo HCC.

a) Dinâmicas socio-demográficas

- existência de famílias numerosas e de composição etária similar;
- progressivo aumento dos agregados monoparentais ou de indivíduos isolados;
- população residente composta por um elevado número de crianças e jovens nuns casos, a par com uma tendência para o envelhecimento da população residente noutros casos;
- tendência para uma excessiva densificação populacional de determinados contextos;
- baixos níveis de escolaridade a par da existência de situações de insucesso e abandono escolar;
- baixos níveis de qualificação profissional, a par da existência de situações de desemprego e de inadequação socioprofissional das populações às necessidades de trabalho;
- desemprego / desocupação da população feminina (Figura 148).

Figura 148 – População feminina desocupada

b) Dinâmicas habitacionais

- degradação das condições de habitabilidade (problemas ambientais e construtivos, Figura 149);
- situações de inadequação da tipologia, da organização e da funcionalidade dos fogos em relação à dimensão dos agregados domésticos (famílias numerosas ou isolados/idosos e famílias monoparentais em tipologias pequenas) e à idade e à capacidade motora dos ocupantes (idosos e condicionados de mobilidade a residirem em pisos superiores em edifícios com escadas);
- desequilíbrios entre as necessidades de habitação e a oferta de fogos.

Figura 149 – Lisboa, Olaias, edifício degradado

c) Dinâmicas ambientais

- deficiente oferta e degradação dos equipamentos comunitários e dos espaços públicos (Figura 150) que, em determinadas situações, não estão adaptados às necessidades e características das populações residentes;

Figura 150 – Régua, Alagoas, degradação do espaço público

Figura 151– Lisboa, Freguesia de St.ª Maria dos Olivais, expressão massiva da função residêncial

- dificuldade de criação e implementação de dinâmicas de manutenção do tecido edificado, mesmo após a realização de obras de reabilitação;
- casos onde o espaço público emerge como espaço residual indevidamente apropriado;
- situações em que o tecido edificado é demasiado homogéneo, facultando a emergência de dinâmicas de exclusão, de segregação e de conflito.

d) Dinâmicas funcionais

- expressão massiva da função residencial (Figura 151);
- necessidade e dependência de apoio social;
- debilidades ao nível da dinamização económica e cultural;
- debilidades ao nível da sustentabilidade e da manutenção económica das populações locais.

e) Dinâmicas organizacionais

- deficiências ao nível da manutenção e da gestão dos equipamentos, espaços comuns e públicos;
- inexistência ou deficiências ao nível de projectos que perspectivem o desenvolvimento e a sustentabilidade socioeconómica e cultural das populações;
- projectos de animação sociocultural inexistentes ou deficientes;
- debilidades ao nível dos programas, planos e projectos de gestão social das áreas degradadas ou em processo de reabilitação;
- debilidades ou inexistência de dinâmicas associativistas locais.

f) Dinâmicas socio-espaciais/urbanísticas

- populações etnicamente diversificadas, o que perfaz um quadro cultural complexo e consideravelmente multifacetado;
- conflitos entre vizinhos (decorrente das formas de uso e apropriação dos espaços comuns e colectivos, de diferenças socioculturais, da concentração de determinados grupos de indivíduos num mesmo espaço ou bairro, etc.);
- baixa auto-estima das populações residentes;
- situações de pobreza urbana, exclusão e segregação socio-espacial, que podem proporcionar o desenvolvimento de estigmas socio-territoriais (Figura 152);
- imagens sociais e urbanas de pendor negativo (endógenas e exógenas);

- isolamento de determinados contextos relativamente à malha urbana principal;
- situações onde existem dificuldades de integração socio-urbanística (Figura 153);
- debilidades ao nível das acessibilidades viárias e relativamente aos serviços;
- falta de ocupação dos jovens, aumento da marginalidade e da delinquência juvenil, muitas vezes associada às dinâmicas de tráfico e consumo de drogas;
- dificuldades de criação de dinâmicas de integração socio-espacial, socioprofissional, socio-educacional, sobretudo no que concerne à população jovem;
- situações de insegurança urbana;
- emergência de situações de vandalismo do tecido edificado, mesmo que reabilitado;
- degradação dos equipamentos pela intensidade com que são usados.

Figura 152 – Lisboa, Chelas, uma das zonas mais afectadas por estigmas socio-territoriais

2.2.2 Problemas ligados à perda de identidade dos tecidos históricos

2.2.2.1 Imagem urbana e problemas identitários da (e na) cidade histórica[126]

A sociedade moderna, aparentemente democrática mas impressionantemente homogénea e globalizante, parece hoje revelar, no urbanismo e na arquitectura, um impressionante esforço redutor, ou mesmo opositor, da expressão das diferenças, conduzindo à reprodução de modelos similares em contextos geográficos fortemente diferenciados. Multiplicam-se, assim, os "não lugares" enquanto formas de expansão suburbana das cidades e produto de uma cultura predadora, alheia à especificidade dos locais (Figura 154), que promove universalmente os seus modelos abstractos.

Figura 153 – Oeiras, bairro da Pedreira Italiana, falta de integração no tecido urbano

Sobre este drama da perda de relações entre o habitar e o ser, Norberg-Schulz dizia: *«No passado, o lugar era comummente entendido como parte da realidade. (...) Então era mais que natural dizer-se: os acontecimentos têm lugar, e esta expressão, ainda hoje em uso, demonstra como vida e lugar são*

[126] O essencial deste ponto baseia-se em excertos de: José Aguiar – *Estudos cromáticos nas intervenções de conservação em centros históricos. Bases para a sua aplicação à realidade portuguesa*; também editado pela FAUP como: José Aguiar – *Cor e Cidade Histórica.*

Figura 154 – Sintra, um lugar único e reconhecivel

Figura 155 – Redondo, a identidade urbana como facto formal

Figura 156 – Castelo de Vide, praça

inseparáveis: um unicum indivisível. (...) Ter uma identidade significa, de facto, ter tomado posse de um mundo, compreendido com um acto de identificação. Somente quando se alcançar essa identificação, poder-se-á dizer que se habita *no verdadeiro sentido da palavra.(...) Assim dizemos como auto-identificação: sou "florentino", sou "romano"* [ou sou Lisboeta, Portuense, Eborense ou Vimaranense]. *Se este aspecto do viver for perdido, surge a alienação, o alheamento e, na sua relação com o mundo, o homem perde a sua base existencial»*[127](Figura 155).

No estudo da Imagem Urbana e depois do empenho de Sitte, na transição do século XIX para o Século XX, houve que esperar mais de 50 anos até surgirem de novo preocupações disciplinares explícitas quanto ao estudo da estética da cidade.

Em 1960, Kevin Lynch publicou o conhecido ensaio *A Imagem da Cidade*[128]. Desde então, este documento tem sido citado em inúmeros estudos de urbanismo e de arquitectura como a chave da redescoberta de uma parcela óbvia, mas durante muito tempo descurada, da forma urbana: a sua imagem. As teses de Lynch pareciam, numa primeira análise, pontos de partida interessantes para tentar encontrar pistas para o esclarecimento da importância específica da imagem da cidade histórica que pudessem servir de baliza ao processo da sua conservação, restauro ou requalificação. Analisada mais em pormenor, essa possível aplicabilidade verifica-se ser limitada.

O estudo de Gordon Cullen, *Paisagem Urbana*, editado pela primeira vez em 1959, dirige-se a âmbitos e escalas de análise da imagem urbana mais próximas das que aqui nos interessam. E fá-lo de uma forma tão simples que desarma: Cullen não recorre a teorias muito elaboradas; olha simplesmente e mostra o que vê. Mas ver verdadeiramente, como todos sabemos, é muito difícil em arquitectura.

Gordon Cullen procura descodificar a imagem urbana como uma «arte do relacionamento» cujo objectivo *«(...) é a reunião dos elementos que concorrem para a criação de um ambiente, desde os edifícios aos anúncios e ao tráfego, passando pelas árvores, pela água, por toda a natureza, enfim, entretecendo esses elementos de maneira a despertarem emoção e interesse. Uma cidade é antes do mais uma ocorrência emocionante no meio ambiente»*[129] (Figura 156).

[127] Christian Norberg-Schulz – Luogo e identità. In *Centro Storico Restauro o Progetto*, p.28. (tradução livre, os negritos repõem os itálicos do texto original).

[128] Kevin Lynch – *A imagem da cidade* (primeira edição de 1960).

[129] Gordon Cullen – *Paisagem Urbana*. p. 135.

A sua proposta de uma percepção sequencial da paisagem urbana, através de uma «serial vision» que ilustra os múltiplos quadros e cenários que se formam na interpretação não estática do espaço urbano, tornou-se um instrumento muito operacional para a análise e descodificação da forma urbana[130]. A sua influência no estudo da cidade histórica foi, como aqui já foi dito, fulcral entre nós.

Para Bernard Fielden e Jukka Jokilehto, o julgamento e a avaliação dos valores de um património urbano dividem-se essencialmente em duas grandes vertentes:

- valores de âmbito cultural (incluindo-se aqui os valores de identidade, artístico/técnicos e de raridade);
- os valores contemporâneos, de âmbito socioeconómico, estreitamente relacionados com o problema do uso[131].

Entre os valores culturais, destacam-se a predominância dos valores da identidade, considerados como os mais fortes em termos emocionais, por incorporarem os "valores da idade", as relações com as tradições, as memórias e as lendas, e com as simbologias de âmbito político-religioso, que muito facilmente despoletam sentimentos extraordinariamente fortes, sejam eles de carácter nacionalista, patriótico ou místico. Como os valores da identidade são evolutivos, são susceptíveis de mudança no tempo: a sua sublimação pode facilitar a conservação urbana ou pode conduzir a excessos restauracionistas; a sua ausência pode conduzir à negligência e/ou à sistemática destruição do património urbano.

a) Centros históricos, ou a identidade traduzida em formas

Desde logo se pode estabelecer que a forma da cidade histórica é um veículo de relações identitárias de primeira importância (Figura 157). Escreveu Norberg-Schulz, e cita-se: *«O homem não se identifica com estruturas abstractas, mas com um mundo de coisas palpáveis. O nosso quotidiano não consiste em átomos ou moléculas, mas de rochas e montanhas, de campos e árvores, de rios e lagos, seres humanos e animais, casas e artefactos. São estas as coisas que conhecemos, reconhecemos e recordamos. (...) O carácter ambiental é portanto determinado pelos objectos que constituem a localidade»*[132].

A identidade urbana de uma cidade pode ser lida tal como nos é transmitida por formas e elementos físicos que definem a especificidade

Figura 157 – Porto, Barredo, fonte e esplanada para turistas, o mesmo espaço e o mesmo equipamento funcionam ainda como piscina no Verão e cascata no S. João

[130] Vejam-se, como exemplo, as aplicações práticas dos princípios de Cullen nos manuais desenvolvidos pelo Service Technique de l´Urbanisme, nomeadamente: A. Yedid – *Centres Historiques: Méthodes d´Analyse.*

[131] B. Feilden e J. Jokilehto – *Management Guidelines for World Cultural Heritage Sites.*

[132] Christian Norberg-Schulz, cit.127, p. 29.

Figura 158 – Marvão, construção natural e paisagem humana

Figura 159 – Lisboa, Plano da Baixa Pombalina

Figura 160 – Vila Viçosa, cidade-de-príncipe

da sua arquitectura, a qual, no tempo, adquiriu configurações particulares, eventualmente distintas das actuais ou similares a estas, o que tornaria as partes históricas da cidade um dos principais referenciais.

Os núcleos urbanos históricos revelar-se-iam assim como verdadeiros depósitos do "memorial colectivo" da cidade; identidade-produto acrescentado de múltiplas memórias, fruto de distintos momentos formativos; identidade-forma resultante de complexos processos de acrescento e de transformação urbana, produzindo a grande pluralidade de formas, espessamente estratificadas e sedimentadas, a que hoje chamamos "cidade histórica".

b) A identidade como reflexo do Genius Loci

A correspondência entre o carácter natural e o carácter artificial da própria cidade, relação que não é unívoca nem mecânica, pode também reter-se como um dos mais fortes traços constitutivos de *identidade urbana*, sendo dos mais resistente aos fenómenos da transformação e adulteração (Figura 158). Muitas das nossas cidades possuem uma identidade referencial sustentada no extraordinário carácter morfológico do seu assentamento original: o estuário, o Mar da Palha e as colinas de Lisboa; as escarpas do Douro, a margem, a cidade da ribeira e a cidade do planalto, no Porto.

c) A identidade resultante de um modelo produtivo ou de restrições normativas

Se a identidade de um centro histórico depende da materialização das suas formas, está também directamente relacionada com a expressão dos modelos e sistemas produtivos que construíram esse quadro físico, e esses dependem:

- das diferentes capacidades das culturas produtivas (industrial, ou pré-industrial, por exemplo);
- da qualificação dos saberes;
- da mão-de-obra disponível;
- das técnicas e dos materiais empregues.

Essa capacidade produtiva da forma e arquitectura urbana depende também directamente das restrições normativas: repare-se nas implicações formais do plano pombalino para a Baixa de Lisboa (Figura 159).

d) A identidade urbana enquanto expressão do destino ou vocação da cidade

A identidade da cidade enquanto resultado daquilo que a cidade decide ser, ou seja, do papel que escolhe representar ao longo do tempo é função do processo histórico, da evolução urbana e das mutações socioeconómicas, dentro de relações internas e regionais. Alguns exemplos: as cidades-portos; as cidades-capitais; as cidades-santuários; as cidades-fortaleza (Figura 160).

A perda de identidade urbana pode resultar não só da perda dos elementos físicos que a formatam mas também das profundas transformações funcionais; veja-se o caso das Avenidas Novas, em Lisboa, antigamente bairros residenciais por excelência, mas hoje convertidas em lugar de escritórios e quase mortas para lá do horário dos serviços.

e) A identidade como um processo de reconhecimento cultural

Sabemos também que a identidade de uma cidade histórica pode ser fortemente influenciada, ou preestabelecida, pela formação e pela educação. A ideia da identidade de um território ou de uma cidade é sempre fortemente condicionada pelo seu conhecimento prévio através de informação de natureza cultural, por exemplo, pelas descrições de âmbito artístico, literário (Figura 161), cinematográfico ou até científico (o conhecimento geográfico, por exemplo).

É claramente diferente a interpretação previamente informada, da ideia de uma identidade que se constrói através da fruição directa, no decorrer da pura e simples descoberta, no vagar dos passos mais ou menos perdidos ao longo de uma cidade que se descobre.

A identidade de um lugar urbano pode, também, esclarecer-se mais completamente no reconhecimento de similitudes ou de contrastes, constatando as semelhanças e as diferenças históricas para com outras identidades, para com outras cidades.

f) A identidade como expressão das diferenças

As sociedades do passado, que produziram as cidades históricas que hoje tanto admiramos, manifestavam, a todos os níveis, fortíssimas diferenças entre si. Possuíam realidades políticas e sociais muito distintas, capacidades culturais e economias fortemente diferenciadas, o que se exprimia numa forte diferenciação na arquitectura dos seus espaços urbanos.

Siena não queria ser igual a Florença, como o Porto nunca quis ser (formalmente) igual a Lisboa (Figura 162 e Figura 163).

g) A identidade como pertença

Ligada à ideia de "identidade" está um processo de reconhecimento por parte da comunidade local, no confronto com outros lugares, o que também depende do grau de autoconsciência que essa comunidade tem de si própria, ou seja, do grau da sua organização social, política e cultural. Identidade-pertença aqui tomada como facto sociológico de primeira importância que se manifesta através de um processo de "auto-reconhecimento" entre lugar e habitante. Esta visão da cidade enquanto comunidade de homens é fulcral para entender os processos como essa colectividade

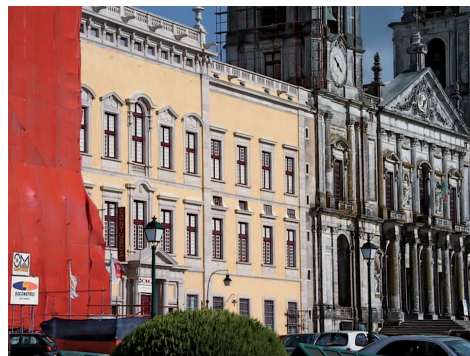



Figura 161 – Mafra não será a mesma depois do *Memorial do Convento*

Figura 162 – Porto, vista da cidade

Figura 163 – Lisboa, vista da cidade

Figura 164 – Lisboa, Praça do Império

ou os seus grupos dominantes moldaram, atribuíram, introduziram ou modificaram, em cíclicos processos de inscrição e de reinscrição, o reconhecimento de valores cujos significados sempre se transcreveram fisicamente nas paredes e nos espaços públicos das cidades.

Um lugar urbano integra o indivíduo numa comunidade e esta, através das formas de cidade que vai construindo no tempo – sobretudo através dos espaços colectivos, ou seja, os espaços públicos – projecta uma imagem de si mesma para o exterior. Tanto mais forte e clara será a comunicação dessa identidade, quanto mais consistente for a interacção entre cidadãos e o seu lugar de enraizamento. Os espaços públicos são, assim, elementos primários na criação de uma "identidade colectiva" e da sua percepção. Neles representam-se e são mais visíveis as marcas dos poderes, exteriores, ou interiores à cidade; traduzindo o modo como a cidade, enquanto conjunto de cidadãos, consegue exprimir o seu próprio carácter, moldando as suas formas, numa constante dialéctica entre presente e passado; são também estes espaços que primeiramente nos esclarecem sobre as relações da recíproca pertença entre habitante e lugar. Tomada assim, "identidade urbana" seria *«(...)aquele sentimento, ao mesmo tempo individual e colectivo, que se instaura entre cada cidadão e a própria cidade»*[133] (Figura 164).

h) A identidade como escolha voluntária e como "estilo"

Sitte e mais recentemente Rossi e Olsen[134] defenderam o leitura e o entendimento da arquitectura da cidade como uma obra de arte colectiva. Na mesma perspectiva, Marco Romano defende que as cidades europeias têm uma estética, revelando, na sua arquitectura, uma ideia específica de beleza directamente correspondente com o seu carácter; ou seja, pode estabelecer-se um paralelismo entre "identidade" e a existência de um *«estilo da cidade»*[135].

Os cidadãos europeus possuem, há milhares de anos, o sentimento de pertencer a uma *civitas*, uma comunidade de iguais que se exprime objectivamente em assembleias relativamente democráticas, condições que não se apresentaram noutras sociedades históricas confinantes (Islão e Oriente Médio, por exemplo). Estas culturas de cidadãos tornaram-se especialistas na forma urbana. A sua sabedoria formal manifestava-se num decidir colectivo sobre "o que, o quando e o como construir", exprimindo, no processo

[133] Francesco Lo Piccolo - Identità, permanenza, transformazione della città: un´introduzione. In Francesco Lo Piccolo - *Identità Urbana, Materiali per un dibattito.*

[134] Camillo Sitte – *A construção da cidade segundo seus princípios artísticos*. (tradução brasileira, com base na tradução francesa; original de 1889); Aldo Rossi – *A Arquitectura da Cidade*. (tradução para português do original em italiano). D. Olsen – *The city as a work of art.*

[135] Marco Romano – *L´estetica della città europea: Forme i immagini.*

da escolha, o sentido de identidade dessa *civitas* (Figura 165). Este sentido exprimia-se, por vezes, por comparação com outras comunidades, na forma clássica como a identidade individual se reafirma no confronto entre o "Eu e o Outro".

Figura 165 – Siena, cidade onde a decisão sobre "o que, o quando e o como construir" cabe aos cidadãos

2.2.2.2 Problemas da adulteração da imagem e perda da(s) identidade(s) em tecidos históricos

As modificações radicais nos sistemas produtivos e o abandono da cultura dos materiais e das técnicas locais, assim como a universalização de determinados modelos culturais, conduzem, desde há mais de 50 anos, ao gradual esbatimento das linguagens e da riqueza das formas na própria arquitectura. Resulta daqui uma pressão que, na circunstância de uma profunda crise na cultura de projecto[136], conduz a acções às quais alguns chamam, erroneamente, de "reabilitação urbana", querendo significar, na realidade, "renovação urbana", e dos quais resulta uma intensa adulteração dos ditos centros históricos.

Este é um dos processos mais perversos a que se tem assistido nos últimos anos, ou seja, a institucionalização da confusão entre "reabilitação" e "renovação urbana". Processo que não resulta de um simples equívoco mas, de forma ainda mais perversa, é construído pelo apetite de uma apropriação do território da "reabilitação" enquanto disfarce de novos e intensos processos especulativos, de um verdadeiro *take over* segregativo (porque expulsa os menos abonados "residentes" dos bairros históricos) da cidade-património, num momento em que a expansão urbana periférica claudica, ou se atenua.

Figura 166 – Lisboa, Santa Engrácia, demolições e construções recentes em áreas consolidadas

a) Aceleração do tempo e o impacte de excessivas mutações urbanas

As questões da identidade da cidade histórica estão inevitavelmente ligadas ao factor tempo, ou seja, às formas, mais lentas ou mais rápidas, como a transformação da identidade (e da memória), que ocorrem ao longo do tempo. Assim, variações demasiado rápidas, ou demasiado frequentes (Figura 166), na arquitectura da cidade podem afectar decisivamente o sentido de pertença a um lugar, afectando a fundamental necessidade humana de um *stabilitas loci.*

[136] Cita-se, a propósito, a seguinte constatação de Terezza Cannarozzo: *«La perdita di identità della città contemporanea è sicuramente rapportabile a una carenza culturale della progettazione che, specie nella pratica corrente, si è immiserita in moduli ripetitivi del tutto indefferenti ai temi della specificità e dll´identità locale, per non parlare dei reali interessi in gioco quasi dapertutto, connessi prevalentemente allo sfruttamento fondiario dei terreni. La progettazione delle perifeire pubbliche e private è avvenuta nel migliore dei casi utilizzando modelli periferie pubbliche e private è avvenuta nel migliore dei casi utilizzando modelli di importazione, provenienti della cultura progettuale europea, ma più spesso gli interventi realizzati nella produzione edilizia corrente costituiscono una banalizzazione e un impoverimento delle soluzioni progettuali prese a modello».* T. Cannarozo – Identità culturale e progetto di sviluppo. In Francesco Lo Piccolo – *Identità Urbana: Materiali per un dibattito*, p.145.

Figura 167 – Lisboa, processos de radical densificação urbana continuam a ocultar-se por trás do fachadismo

Figura 168 – Estremoz, Pousada Rainha Santa Isabel

Quanto mais frágeis são as capacidades económicas e culturais de uma comunidade, menor é a sua capacidade de propagar no tempo as formas dessa sua identidade. Paradoxalmente quando se multiplicam, diversificam e ampliam as experiências espaciais, parece diminuir o sentido de pertença, menos reconhecível parece ser a expressão de uma identidade.

b) A especulação urbana enquanto incorrecta norma de restauro

O processo capitalista de exploração do solo urbano, resultando num processo de quase anulação dos valores de uso em prol do seu valor económico potencial, pode conduzir não só ao apagamento dos sinais da presença de comunidades politicamente mais frágeis, como impedir, pelo excesso de mudança, a própria possibilidade de uma auto-representação da colectividade nos espaços do seu próprio território.

Em termos identitários, a mudança radical e a mutação veloz parecem insustentáveis, e a especulação imobiliária traduz-se sempre numa incorrecta norma de restauro (Figura 167).

Por outro lado, a identidade de uma cidade é evolutiva, tende a mudar no tempo, ainda que respeitando algumas permanências e especificidades locais. Se a identidade de uma cidade é artificialmente paralisada no tempo, se a pudéssemos bloquear numa fracção do tempo, essa identidade congelada deixaria de representar a vida urbana em toda a sua totalidade. A realidade nunca pára!

c) O excessivo "consumo" da identidade histórica

A cidade histórica transformou-se hoje num bem de consumo cultural: repare-se no processo de expulsão dos habitantes de aldeias históricas como Monsaraz, Castelo Mendo ou Óbidos; repare-se na contestação aos programas de utilização e, sobretudo, de privatização de alguns monumentos nacionais (pousadas, Figura 168) ou as polémicas em torno do monumento de Sagres.

Hoje pertencemos a comunidades muito amplas e de novo tipo. Dormimos "ali", trabalhamos "acolá", saímos da cidade no fim-de-semana, viajamos nas férias à procura de horizontes cada vez mais longínquos.

Para lá de toda a saudade, importaria agora esclarecer até que ponto as actuais mutações nas relações entre o homem e o lugar influem directamente na identidade da cidade e do papel que aos centros históricos está reservado, enquanto contentores onde se concentra como que uma identidade memorial "compensatória".

É hoje particularmente claro que na nossa sociedade se manifesta uma "não correspondência" entre os locais de encontro da sociedade actu-

al e os lugares de grande interesse histórico-cultural. Repare-se também na publicidade ao Centro Comercial das Amoreiras afirmando-o como o *«Novo Centro Histórico de Lisboa»*, ou na construção de "falsas aldeias históricas" no interior de centros comerciais (como o Colombo ou o Olivais Shopping).

d) O Património tornou-se um novo Culto, ou no sucesso dos Centros Históricos o germe da auto-destruição identitária

O património como uma "alegoria do património" tornou-se um novo culto, dando origem a uma indústria patrimonial profundamente consumista, com óbvias vantagens económicas mas com profundas perversões. O espaço de cidades históricas, como Veneza e Praga, reduz-se a um gigantesco e cíclico engarrafamento, a meio do dia, de corpos turísticos (e depois o deserto); turismo predador com massas intermináveis de visitantes do passado, retirando o espaço das cidades aos seus próprios habitantes (Figura 169), como em Sintra; transferindo-se o verdadeiro quotidiano para as restritas horas anteriores e posteriores à chegada do turista. Ocorrem assim a multiplicação de *happenings* culturais exteriores que abafam, excluem e retiram espaço à expressão de ritos locais; a vulgata do *kitsch*, dos *fast food*, das lojas do atroz produto "típico"; a extrema banalização do que era único e essencial.

Figura 169 – Lisboa, Alfama, grafito anti-turista

Figura 170 – Lisboa, Beco do Antigo Colégio dos Nobres, coexistência em proximidade de grandes instituições e habitações modestas

2.2.3 Principais problemas técnicos ao nível urbanístico e dos edifícios

2.2.3.1 Tecidos antigos

Os tecidos históricos, especialmente os que se localizam nas áreas centrais das cidades, apresentam geralmente um conjunto de características potencialmente positivas e geradoras de dinâmicas sociais, económicas e culturais. É nestas áreas que se localizam edifícios e instituições civis e religiosas de grande importância (catedrais, universidades, câmara municipal, etc.); centros de negócios e finanças; instituições de âmbito cultural (óperas, teatros, museus, centros culturais); monumentos e conjuntos edificados de valor histórico, artístico e identitário (Figura 170). Estas áreas tendem também a ser densamente ocupadas e povoadas[137].

No entanto, o lento processo de desenvolvimento dos tecidos históricos, que é em muito responsável por estas características, está também na

[137] Embora nos últimos anos, devido à diminuição da função residencial no centro das cidades, o fluxo de população seja em muitos casos maioritariamente diurno (horário de trabalho).

Figura 171 – Lisboa, Alfama, escadarias tradicionais

Figura 172 – Lisboa, Avenida da Liberdade, edifício com aumento de número de pisos

origem de um leque de problemas específicos que afectam estas áreas e que dificultam a sua reabilitação. De entre estes problemas destacam-se:

a) Morfologia urbana

É inegável a riqueza e diversidade morfológica dos tecidos históricos. Porém, esta morfologia complexa, sinuosa e irregular, que apresenta descontinuidades horizontais (ao nível da rede viária e espaços públicos, largura dos lotes, etc.) e verticais (perfil dos arruamentos, altura dos edifícios, etc.), exige programas de usos adequados que, se não ocorrerem, podem colocar sérias dificuldades de adaptação funcional, e não é compatível com "soluções-tipo", nem com "importações" acríticas de outros modelos de intervenção. Caracteriza-se geralmente por parcelas de pequenas dimensões (geralmente pequena largura e demasiada profundidade), delimitando vias estreitas, por vezes sinuosas, ligadas por redes de praças e largos (Figura 171). De facto, a riqueza, a diversidade e a complexidade da morfologia urbana destes tecidos obrigam a que cada intervenção tenha de ser pensada de forma específica, envolvendo uma enorme recolha e gestão de informação, com um nível de pormenor muito grande, por forma a que se consigam atingir soluções de projecto adequadas e que respeitem a morfo-tipologia original.

b) Valor do solo

Nos tecidos históricos centrais (devido a factores como a própria centralidade, as acessibilidades, o prestígio e o carácter simbólico do local) existem áreas de enorme pressão urbanística, onde o valor do solo é muito elevado. Este factor tem várias consequências prejudiciais para a reabilitação urbana. Deixando funcionar livremente o sistema de mercado, a função residencial não consegue competir com outras funções perante estes valores fundiários, ganhando terreno o comércio e os serviços, com maior capacidade de arcar (e lucrar) com custos elevados de localização, e sendo gradualmente expulsa para a periferia. Esta dinâmica implica uma série de consequências problemáticas para as áreas em questão, como a desertificação nocturna, a insegurança, ou a rotura do tecido social.

Por outro lado, o valor do solo torna-se muito superior ao valor (estritamente financeiro) do edificado, tornando-se imperioso conseguir a maior área de construção possível para o rendibilizar (Figura 172). Se o planeamento permitir o aumento volumétrico e a densificação suplementar de áreas que já são densas, passa a ser vantajoso promover a degradação e a ruína dos edifícios históricos para os substituir por novos edifícios com maiores índices de construção. Quando tal não é possível, tenta-se a todo o custo ocupar ainda mais o interior do lote e alterar as tipologias

do edificado, promovendo o reagrupamento cadastral que implica modificações violentíssimas nas relações entre morfologia e tipologia das edificações com uma alteração dramática da arquitectura da cidade dessas zonas. Deste modo, e embora à partida possa parecer contraditório, os altos valores do solo acabam por incentivar a crescente taxa de edifícios devolutos e degradados, e o desaparecimento ou a desvirtuação de muitos edifícios com valor histórico e artístico irrecuperável.

Outra consequência do alto valor do solo em tecidos históricos é a falta de homogeneidade e as grandes descontinuidades patentes na sua distribuição espacial. De facto, é frequente coexistirem em áreas muito próximas zonas de serviços em artérias centrais, de elevada acessibilidade e altamente cotadas no mercado imobiliário, e áreas residenciais interiores, geralmente degradadas e ocupadas por populações envelhecidas e desfavorecidas, o que é potenciador de conflitos sociais e funcionais.

Figura 173 – Évora, complexidade do cadastro

c) Cadastro

Nos tecidos históricos, a propriedade e cadastro são muito diversificados e complexos (Figura 173). Em muitos casos, torna-se mesmo difícil identificar os proprietários dos imóveis (devido à inexistência de cadastros actualizados e a partilhas não realizadas, entre outros factores), o que torna os processos de reabilitação, de intimação para obras coercivas ou de expropriação muito morosos.

Por outro lado, a pequena escala dos lotes de muitos tecidos históricos só é apropriada para pequenas intervenções, que muitas vezes não são vistas como eficientes ou rendíveis. Assim, há a tendência para proceder ao reordenamento cadastral que tem como consequência a destruição das características tipológicas dos edifícios, afectando também a relação entre tipologia do edificado e a estrutura morfológica dos espaços públicos, com desvirtuação da imagem urbana da área, incentivando mais tarde o surgimento de funções para as quais estas estruturas urbanas poderão não estar preparadas (por exemplo devido ao aumento de tráfego e necessidades de estacionamento provocadas pela explosão do terciário).

d) Ambiente urbano

A qualidade ambiental tem vindo a degradar-se ao longo do último século. Nos tecidos históricos este problema sente-se ainda com mais premência, devido à localização geralmente central destas áreas em relação à cidade e às suas características morfológicas, que dificultam a ventilação e o acesso à iluminação natural.

Figura 174 – Albufeira, toldos, reclames publicitários e equipamento de esplanada encobrem a fachada deste edifício

Figura 175 – Castelo de Vide, ainda é visível a riqueza de desenho no que resta do antigo pavimento

Esta degradação ambiental sente-se a diversos níveis:

- atmosférico, na poluição devida às emissões de partículas, gases e aerossóis poluentes, agravada pela fraca ventilação e também afectando a qualidade da iluminação natural;
- térmico, devido ao efeito de retenção do calor pelo tecido urbano, existência de sistemas de aquecimento e de arrefecimento deficientes, localização central da área na cidade, grande densidade de construção e existência de poucos espaços verdes;
- aquoso, devido à antiguidade de muitas redes de água nestas áreas, sendo comum não haver tratamento adequado das águas residuais e estas contaminarem os lençóis freáticos do subsolo ou serem descarregadas directamente nos leitos dos rios;
- sonoro, devido ao exíguo perfil das ruas, aos materiais de revestimentos utilizados (em especial os de pavimentação) e ao aumento de afluência de veículos e pessoas;
- visual, devido à publicidade, à sinalética, aos veículos automóveis, aos candeeiros de rua, etc. (Figura 174).

e) *Infra-estruturas*

É, regra geral, uma mais valia dos tecidos históricos e áreas urbanas consolidadas o facto de estarem completamente infra-estruturadas. No entanto, apesar das infra-estruturas estarem completas (as ruas, os passeios, e as praças estarem pavimentados, existirem iluminação pública, redes de águas residuais e de abastecimento de água, sistema de recolha de lixo, etc.), estas foram realizadas em épocas com necessidades, exigências de desempenho e tecnologias muito diferentes das actuais (Figura 175). Devido à sua antiguidade e à evolução das solicitações, das tecnologias e do funcionamento da própria cidade, muitas destas infra-estruturas encontram-se hoje degradadas, redundantes, obsoletas ou não-optimizadas. A resolução deste problema é sempre muito complexa, sendo necessárias operações de fundo que implicam grande articulação sectorial, custos elevados e longos períodos de intervenção. Este tipo de operações interfere profundamente no funcionamento da área, com os consequentes incómodos para utentes e residentes.

f) *Serviços públicos e equipamentos*

Os serviços públicos e equipamentos (centros de saúde, escolas, esquadras de policia, mercados, etc.) localizam-se, normalmente, em número adequado nos tecidos históricos centrais, sendo uma das razões de atracção destas áreas. No entanto, a sua distribuição espacial está longe de ser homogénea. De facto, os bairros historicamente ocupados por

populações menos favorecidas ou marginalizadas tendem a ter um défice de equipamentos e serviços públicos, ao contrário de áreas que tenham sido pólos de centralidade (política, comercial, representativa) ou que tenham sido ocupadas por classes sociais mais favorecidas.

Outra questão que se coloca relativamente aos serviços públicos e equipamentos nos tecidos históricos é a possibilidade de alguns se encontrarem obsoletos e degradados ou serem manifestamente inadequados para as solicitações actuais. Devido a dinâmicas de mobilidade por parte da população muitos destes equipamentos encontram-se também desadequados dimensionalmente: muitos equipamentos são manifestamente insuficientes para a população que servem enquanto outros estão vazios.

g) Acessibilidades

Apesar de, regra geral, os tecidos históricos se localizarem em zonas centrais servidas por transportes públicos, a questão das acessibilidades é, ainda assim, problemática. A circulação viária nos tecidos históricos é um problema grave, com várias facetas e de difícil resolução. A maioria dos arruamentos nos tecidos históricos precedeu em séculos o aparecimento dos modernos veículos de transporte (Figura 176). Mesmo quando são arruamentos extensos, a sua largura é diminuta, pensada essencialmente para a locomoção pedonal. Este facto leva a que alguns veículos de transportes públicos, devido às suas dimensões, circulem com dificuldade ou não possam mesmo circular. Esta dificuldade aumenta quando o estacionamento de veículos privados não é planificado, ou é abusivo, realizando-se em segunda fila ou sobre os carris dos eléctricos, o que ocorre com frequência. Esta situação leva a que as deslocações nestas áreas sejam normalmente lentas e difíceis. O problema agrava-se quando os arruamentos, embora estreitos e sinuosos, são vias estruturantes de ligação entre partes de cidade, sujeitas a grandes afluências de tráfego.

Figura 176 – Lisboa, São Cristovão, Rua do Regedor

A existência de ligações de arruamentos feitas por escadas, ou com declives muito acentuados, assim como a existência de becos, são outros dos factores da morfologia urbana que dificultam a acessibilidade viária. Em alguns casos, devido por exemplo à existência em tempos de perímetros muralhados, as ligações com a rede viária do resto da cidade são pontuais, fechando demasiado estes núcleos urbanos sobre si próprios, com consequências graves para a vitalidade social e económica dos mesmos.

Por outro lado, no que se refere aos transportes privados, o problema é ainda mais complexo. De facto, enquanto que todos os outros meios de transporte (táxis, autocarros, metro) estão sempre em circulação, largando os passageiros no seu destino e seguindo viagem, o automóvel privado não obedece a estas rotinas. O automóvel privado tem necessariamente de

Figura 177 – Lisboa, Santa Catarina, automóveis estacionados num beco e carrinha a tapar a saída

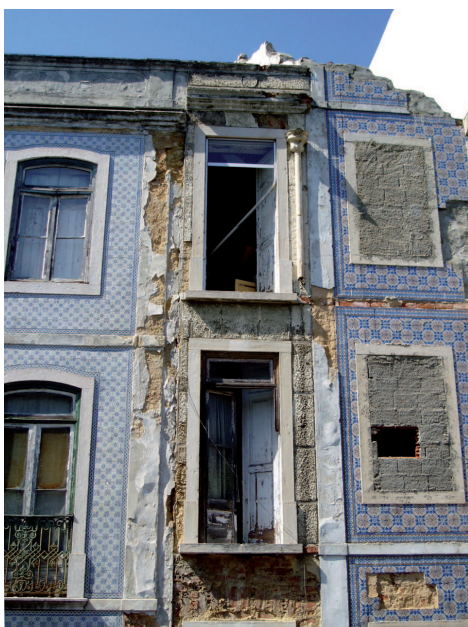



Figura 178 – Lisboa, Jardim Constantino, edifícios a ameaçar ruína

ficar estacionado no destino pelo tempo necessário às actividades do seu condutor, o que, do ponto de vista da experiência urbana, é o aspecto mais destrutivo do transporte individual.

A falta crónica de lugares de estacionamento no espaço público e de garagens nos tecidos históricos leva, por um lado, à invasão do espaço público pelo automóvel (Figura 177) e, por outro lado, ao afastamento dos residentes destas áreas, pela deficiente resposta às exigências de conforto actuais.

Outro aspecto prende-se com a invasão das zonas pedonais pelo automóvel, que reduz drasticamente a utilização desses espaços como zonas de estar e de fruição dos percursos pelo peão. Por outro lado, esta situação diminui a riqueza, a intensidade e a diversidade global da experiência urbana: a própria qualidade da vida urbana é empobrecida e degradada.

h) Edifícios

Uma das mais valias e um dos recursos mais importantes dos tecidos históricos são os edifícios que os constituem, pelo seu valor histórico, patrimonial, artístico, económico e de uso. No entanto, apesar do valor que possuem, estes edifícios apresentam geralmente uma série de problemas que lhes são inerentes[138] ou que condicionam a sua reabilitação:

- deterioração física e estrutural devida à passagem do tempo, poluição, exposição aos agentes climáticos, vibração produzida pelo tráfego intensivo, ou falta de conservação e manutenção (Figura 178), que nos casos mais graves podem comprometer a reabilitação do edifício e a segurança dos seus habitantes;
- inadequação funcional aos padrões actuais de salubridade, conforto e segurança – compartimentos sem iluminação e ventilação directa, áreas exíguas, inexistência de instalações sanitárias, aquecimento central, elevador, infra-estruturas de telecomunicações, etc. – que tornam as condições de habitabilidade muito deficientes e afastam os residentes para outras zonas da cidade;
- deficientes condições de segurança, nomeadamente no que diz respeito à segurança estrutural e contra incêndio, que podem colocar em risco a segurança e a saúde públicas, assim como todo o tecido urbano, em caso de catástrofe;
- ausência de legislação nacional com níveis de exigência inferiores aos padrões correntes que enquadre as intervenções de reabilitação

[138] Os problemas específicos da reabilitação de edifícios serão analisados em pormenor nos capítulos seguintes.

em edifícios antigos[139], os quais, sendo anteriores aos regulamentos em vigor aplicáveis à nova edificação[140], não cumprem as exigências contemporâneas nestes expressas, cuja obrigatoriedade de cumprimento em caso de reabilitação pode não ser exequível, ou implicar a completa desvirtuação do seu valor histórico, patrimonial ou artístico.

Figura 179 – Lisboa, Ponte 25 de Abril e expansão urbana para Oeste

2.2.3.2 Áreas residenciais recentes[141]

Portugal sofreu nas últimas décadas transformações profundas na estrutura de ocupação do seu território (Figura 179). Fruto de fluxos migratórios muito significativos e de alterações na estrutura económica e social, o território nacional foi profundamente redesenhado, física e funcionalmente, a um ritmo muito acelerado e com efeitos por vezes muito nefastos sob o ponto de vista de qualidade de vida urbana. O crescimento explosivo das áreas metropolitanas e dos seus subúrbios, para onde foram segregadas milhares de famílias de baixo estatuto socioeconómico, geraram áreas urbanas periféricas, simbólica e fisicamente desqualificadas, incapazes de se constituírem em si próprias como pedaços coerentes de cidade. Assim, a reabilitação urbana de conjuntos e bairros residenciais recentes depara-se, a nível urbanístico, com um leque de dificuldades e deficiências específicas, que seguidamente se sintetizam.

a) Integração urbanística

Muitas das zonas residenciais recentes encontram-se numa situação de isolamento em relação à malha urbana principal, apresentando-se como territórios delimitados, marginais, distantes ou separados tanto a nível físico, como funcional e simbólico, dos tecidos urbanos que se encontram mais próximos.

Estas áreas residenciais não resultaram de processos de planeamento urbanístico alargado e cuidado com vista a um adequado ordenamento do território e à defesa do interesse público. Pelo contrário, resultaram de operações expeditas de loteamento, tendo por base razões de oportunidade na obtenção dos terrenos e de economia de escala, que geraram, e continuam a gerar, graves dificuldades de integração socio-urbanística. De facto, a construção de habitação encarada como mero produto financeiro

[139] Exceptuando-se as medidas cautelares quanto à segurança contra incêndio em bairros históricos.

[140] Ao nível da dimensão e da organização dos espaços, da segurança estrutural e contra incêndio, dos requisitos acústicos e térmicos, etc.

[141] Este ponto integra excertos da publicação: António Reis Cabrita (coord.) – *Gestão Integrada de Parques Habitacionais de Arrendamento Público*, em especial da contribuição de António Baptista Coelho.

Figura 180 – Lisboa, Chelas, enclave urbanístico

Figura 181 – Lisboa, Freguesia de St.ª Maria dos Olivais, invasão do espaço público pelo automóvel

levou a que muitas zonas residenciais se localizassem de forma dispersa e fragmentada, sem a menor articulação com as infra-estruturas existentes, com muito difícil acesso a equipamentos de apoio e serviços públicos, em rotura morfológica e tipológica com as preexistências, e sem coerência urbana nem identidade própria.

Estes factores, aliados a uma frequente monofuncionalidade, geram verdadeiros enclaves urbanísticos, que "só conhece" e onde "só vai quem lá reside" (Figura 180). A localização marginal em relação ao tecido urbano acentua a desvalorização da imagem destas áreas residenciais, o que constitui uma verdadeira "lâmina de dois gumes", afectando os moradores dos respectivos conjuntos habitacionais e prejudicando o arranque das respectivas acções de reabilitação.

b) Acessibilidades

Consequência em grande parte da fragmentação do tecido urbano referida no ponto anterior, a acessibilidade de muitas das áreas residenciais recentes é muito deficiente, quer a nível viário, quer ao nível da cobertura pelo serviço de transportes públicos. De facto, a localização afastada de muitas zonas residenciais a pólos de equipamentos, serviços dinamizadores e áreas emprego, torna os moradores dependentes do uso do automóvel ou de um transporte público (muitas vezes insuficiente) para desempenhar tarefas do quotidiano.

Se por um lado se torna muito difícil e oneroso cobrir um tecido urbano fragmentado por uma rede adequada de transportes públicos, por outro lado, a ausência ou inadequação destes tem como única solução o recurso ao automóvel (Figura 181). Assim, a fragmentação do tecido urbano veio aumentar as deslocações pendulares em transporte individual, levando em muitos casos a uma sobrecarga da rede viária e condenando os moradores destas áreas a longas demoras nas suas deslocações, de que resulta terem surgido novas categorias antropológicas (dos "commuters").

No entanto, há extensos grupos de população que dependem exclusivamente do transporte público. Este é o caso de idosos e outras pessoas com mobilidade condicionada e das populações menos favorecidas. Nestes casos o problema das acessibilidades agudiza-se: sem recursos para se deslocarem em transporte privado, estão condenados à pouca frequência do transporte público, a esperas intermináveis, a maus horários, à insegurança e a serviços ainda mais reduzidos à noite ou fora dos dias úteis. Estas situações traduzem-se, naturalmente, num reforço do sentimento de abandono e de isolamento dos respectivos habitantes, o que reforça o sentimento de exclusão.

A falta de integração no tecido urbano, a acessibilidade deficiente e a monofuncionalidade são factores negativos que em muitos casos afectam cumulativamente as áreas residenciais recentes. Por vezes, encontram-se ainda associados a graves deficiências de concepção e/ou acabamento dos espaços exteriores, em especial dos percursos pedonais, que devem assegurar uma forte ligação entre as paragens de transportes públicos e a estrutura de acessibilidade local. A ausência de equipamentos, serviços e zonas pedonais equipadas na continuidade das paragens de transportes públicos constitui mais um factor negativo para a vitalização das áreas residenciais, traduzindo-se em falta de motivação ou mesmo em insegurança no seu uso diário.

Figura 182 – Figueira da Foz, Vila Verde, área residencial monofuncional

c) Monofuncionalidade

Nas últimas décadas, foram criados em Portugal muitos conjuntos residenciais monofuncionais, e com reduzidos ou nulos equipamentos de apoio à habitação (Figura 182). De facto, situações de total ausência de infra-estruturas, de serviços, de comércio, a par com tipologias habitacionais inadequadas e áreas residuais extensivas que teoricamente seriam "zonas verdes", mas que na prática são terrenos baldios e depósitos de lixo, são aspectos frequentes de muitas áreas residenciais recentes. Estes factores potenciam uma percepção negativa destas áreas por parte dos seus moradores, excluídos de um acesso igualitário aos equipamentos, ao comércio, aos espaços de lazer e à saúde, educação, saúde e cultura.

A coesão social, a vitalidade e o desenvolvimento de uma área urbana dependem grandemente do acesso a bens e serviços básicos e às oportunidades em geral, em situação de relativa igualdade. Por outro lado, *«separar o que serve do que é servido é incorrer num risco social e cultural que pode ser irreparável ou dificilmente reparável se, como por cá se tornou costume, essa separação corresponde a deixar fazer prédios e bocados de cidade, deixando para depois o que lhes dá sentido – construa primeiro, urbanize depois»*.[142]

d) Espaços públicos

Se já começa a ser um dado adquirido a reduzida adequação de determinadas tipologias edificadas recentemente a boa parte dos seus habitantes, começa também a ser claro que muitos espaços exteriores se caracterizam frequentemente por uma idêntica inadequação. De facto, vários estudos[143] sobre conjuntos habitacionais mostram que muitos moradores se encon-

[142] Nuno Portas – Painel Planeamento Urbano e Política de Solos, In Colóquio A Política das Cidades, Lisboa, 1997 – *Colóquio A Política das Cidades*, p. 330.

[143] Por exemplo o estudo *Caracterização socio-urbanística dos bairros sociais,* realizado para a Câmara Municipal de Lisboa, pelo ISCTE, sob a coordenação de Isabel Guerra, em 1992.

Figura 183 – Odivelas, loteamento sem projecto de espaços públicos

Figura 184 – Lisboa, Olaias, falta de limpeza e degradação do espaço público

tram satisfeitos com o fogo em que habitam, mas mantêm uma visão negativa em relação ao bairro em que se inserem. A imagem da vizinhança, e em especial dos seus espaços públicos, é caracterizada como tendo "mau ambiente", falta de segurança, escassez de equipamentos e serviços colectivos, ausência de espaços verdes e de tratamento dos espaços exteriores.

A inadequação dos espaços públicos decorre, por vezes, da própria solução edificada e da natureza dos respectivos espaços públicos[144], mas corresponde, noutros casos, a opções de espaços públicos excessivamente disseminados, sem afirmadas relações com vizinhanças edificadas específicas, pouco comunicantes com o interior dos edifícios, com um reduzido conteúdo funcional e, frequentemente, sem uma estrutura clara e continuamente vitalizada.

Acresce ainda que muitas zonas residenciais recentes nunca foram valorizadas com espaços verdes e espaços colectivos projectados. O espaço público resume-se ao que sobrou das operações de loteamento e urbanização (Figura 183). A realização de um grande número de conjuntos residenciais consistiu na construção uniforme e repetitiva, deixando livres, isto é, sem uso pensado e sem projecto, muitos espaços vazios. A sobreposição sistemática de fogos, a monotonia das fachadas e a indiferenciação do espaço provocam nos residentes fortes efeitos de não-identificação e de clara insatisfação com o local onde habitam, e mesmo, por vezes, reacções de rejeição e de revolta.

Noutros casos, os espaços colectivos e equipamentos estavam incluídos no projecto inicial mas as "praças" nunca chegaram a ser equipadas, os espaços exteriores nunca chegaram a ser arranjados, as galerias abertas acabaram por ser uma fonte de conflitos entre vizinhos, os arruamentos permanecem inacabados, não há estacionamento suficiente ou ordenado, e o pouco que existe enfrenta problemas de vandalismo, falta de limpeza e degradação (Figura 184).

Porém, a forma negligente com que o espaço público tem sido tratado em muitas áreas residenciais contrasta com a importância cada vez maior que lhe é atribuída como elemento essencial para a qualidade de vida urbana: *«(...) a exigência colectiva, consciente ou inconsciente, de o meio urbano onde se vive, ser também "suporte" acolhedor e expressivo de valores como a identidade, a coesão, a segurança, a participação, a beleza (...) traduz-se em acções materiais das quais, para o problema que nos ocupa, é de destacar como elemento ou veículo privilegiado, o "espaço público", ou seja, a conservação, renovação ou criação de um sistema de espaços que para além do seu papel*

[144] Por exemplo, amplos espaços teoricamente verdes envolvendo grandes edifícios.

funcional ou ambiental, assegura a legibilidade ou orientação dos cidadãos; a sua liberdade de circular em segurança, de se relacionar sem constrangimentos não só nos seus "lugares" como nos "não lugares" por onde cada vez mais se passa ou se entretém; o seu acesso a bens urbanos públicos (também chamados equipamentos); em suma, a percepção pessoal ou colectiva das partes e do todo da cidade que é sua, ou que, não o sendo, deseja que se lhe torne familiar.»[145]

Figura 185 – Lisboa, Freguesia de St.ª Maria dos Olivais, edifício de grande escala

Figura 186 – Lisboa, Freguesia de St.ª Maria dos Olivais, edifícios com desenho de fachada repetitivo

e) Edifícios

Embora este capítulo não se dedique aos problemas da reabilitação de edifícios, existem problemas ao nível do edificado recente que influenciam de forma decisiva a imagem urbana, nomeadamente, a excessiva monotonia formal, a falta de atractividade, ou a falta de escala e caracterização humana (Figura 185). Por outro lado, a reabilitação urbana de uma dada área não pode ser feita independentemente da reabilitação dos edifícios que a constituem. Ao invés, a reabilitação do edificado pode ser utilizada em benefício da melhoria da qualidade da imagem urbana. Assim, importa identificar os problemas mais frequentes ao nível do edificado recente, que se apontam em seguida:

- opções tipológicas e soluções arquitectónicas desajustadas dos hábitos, da origem e das aspirações dos moradores (cujas especificidades se desconhecem quando se projecta);
- o desenho, por vezes erudito e racional, outras vezes simplista e repetitivo, muitas vezes aliado a uma má qualidade do espaço público e à falta de escala humana, reforça a imagem negativa destas áreas, tanto por parte dos moradores como dos cidadãos em geral, surgindo designações pejorativas como "dormitório", "subúrbio" ou "bairro social" (Figura 186 e Figura 187);
- desarticulação entre os edifícios e o espaço público, não só a nível formal como de acessibilidades;
- mau estado de conservação e degradação generalizada, que criam o sentimento de se habitar um alojamento precário - regra geral, os conjuntos habitacionais de maior escala usados em áreas densamente urbanizadas, e, em particular, os que têm muitos condóminos implicando a tipologia de galeria, são os que apresentam maior degradação;
- as soluções construtivas estão a responder mal, devido ao mau domínio dos novos materiais, quando não é a própria qualidade destes que é deficiente;

[145] Nuno Portas, cit. 142, p. 329-330.

Figura 187 – Lisboa, Freguesia de St.ª Maria dos Olivais, edifício sem escala humana e com desenho de fachada pouco qualificado

- construção de muito baixo custo por vezes com baixo nível de qualidade, tanto nos acabamentos como nos materiais utilizados, e, em alguns casos, relativa exiguidade dos fogos, afectando por vezes as condições de privacidade doméstica, bem como o natural aumento das famílias e o acolhimento dos mais idosos;
- grande parte das anomalias construtivas encontra-se ao nível das infiltrações de humidade de diversa natureza, no insuficiente isolamento térmico, na má qualidade de alguns revestimentos de piso, nas pinturas e no apodrecimento das madeiras.

2.3 *Operacionalização das intervenções de reabilitação urbana*

2.3.1 Objectivos territoriais da reabilitação urbana[146]

2.3.1.1 Garantir a conservação integrada do património cultural

Como já foi referido anteriormente, a reabilitação urbana deve ser realizada segundo os princípios da conservação integrada, o que implica fundamentalmente dois tipos de actuação:

- a conservação do património cultural através de medidas de protecção, conservação e valorização (Figura 188);
- a integração do património cultural na vida urbana contemporânea, essencialmente através de intervenções de reabilitação.

No âmbito da reabilitação urbana, a conservação integrada tem por objectivo restituir uma função socialmente útil aos edifícios antigos dos tecidos urbanos, preservando ao mesmo tempo, cuidadosamente, os elementos de interesse cultural.

a) Conservar a memória urbana colectiva e construir o património de amanhã

Os tecidos antigos são a prova mais tangível da riqueza e da diversidade das actividades humanas. Espelham a evolução de uma sociedade ao longo do tempo e reflectem a diversidade da sua cultura. Detêm as raízes das comunidades locais, expressam a sua identidade e dão ao homem o seu referencial no tempo e no espaço – o seu lugar no mundo.

É acima de tudo nos tecidos históricos, cujas estrutura, morfologia e tradições são enraizadas no tempo, que o homem e a sociedade contemporânea encontram o seu elo de ligação mais importante com as origens ou com as culturas que anteriormente habitaram esse mesmo território (Figura 189). Um lugar corresponde a *«(...) um facto urbano singular determinado pelo espaço e pelo tempo, pela sua dimensão topográfica e pela sua forma, por ser sede de vicissitudes antigas e modernas, pela sua memória»*[147]. A cidade é em si própria a memória colectiva dos povos e, como a memória está ligada aos factos e lugares, a cidade é o "lugar da memória colectiva".

Os tecidos antigos são história sedimentada. Podem neles ser lidas as evoluções sociais, culturais, económicas e tecnológicas de uma comunidade, assim como o progresso da arte de construir e de intervir sobre o ambiente.

Figura 188 – Ponte de Lima, uma das primeiras povoações portuguesas a ter um Plano de Recuperação do Centro Histórico

Figura 189 – Estremoz, inscrições evocadoras de memórias passadas

[146] Este ponto desenvolve-se com base no ponto 2.2 do texto do Conselho da Europa – *Guidance on Urban Rehabilitation*, por se considerar que faz a síntese do estado da arte na Europa sobre a matéria.

[147] Aldo Rossi – *A Arquitectura da Cidade*. p.189.

Figura 190 – Lisboa, Largo do Carmo

Figura 191 – Lisboa, vista da cobertura de um edifício em Alfama

Desde as construções mais grandiosas até às edificações mais modestas, passando pelas suas ruas, praças e largos, os tecidos históricos são o testemunho da vida de uma comunidade através de gerações. Os exemplos mais meritórios em termos artísticos aumentam a atractividade de uma área urbana e são elementos de referência na paisagem envolvente.

O reconhecimento dos valores que são intrínsecos ao património veio pôr em evidência a necessidade da sua salvaguarda, conservação e valorização. Esta necessidade implica a implementação de políticas adequadas de acordo com os instrumentos de regulamentares em vigor.

Por outro lado, garantir o usufruto pelos cidadãos do seu património, autêntico, diverso e qualificado (Figura 190), tem um papel pedagógico ao nível da sensibilização para a sua preservação e para a prevenção de actos ilícitos como o furto, o tráfico, o dano, a alteração ou a destruição ilegal destes bens.

Para além de conservar a memória colectiva através da protecção do património cultural, é também necessário continuar a construir novo património. Este contributo deve ser feito através do estímulo à criação contemporânea de qualidade, integrada no contexto envolvente, que possa constituir um testemunho duradouro da sociedade actual.

b) Realizar intervenções de reabilitação dinâmicas e prospectivas

O maior desafio que se coloca actualmente às intervenções em tecidos antigos não é a sua conservação estática mas a sua reabilitação dinâmica. O património, para além do seu potencial valor cultural, histórico, artístico ou outro, tem um valor de uso. É este valor de uso que possibilita a integração e a participação do património na vida contemporânea e que garante a sua existência no futuro.

A contribuição útil do património para a sociedade actual e a sua integração nas dinâmicas urbanas não só garantem uma dimensão mais humanizada ao património como são uma mais valia para o desenvolvimento local. No entanto, para atingir este objectivo é necessária uma abordagem que não esteja presa ao passado mas que se volte para o futuro.

De facto, só a capacidade dos tecidos antigos para oferecerem no presente a possibilidade de as pessoas habitarem, trabalharem e usufruírem dos seus espaços e edifícios no futuro pode garantir a sua preservação. Os tecidos antigos, pela sua localização e pelo seu carácter, têm a capacidade de oferecer à sociedade uma alternativa ou uma complementaridade qualificada ao seu quadro de vida contemporâneo (Figura 191). Para tal, é necessária uma reabilitação dinâmica e prospectiva, que dê resposta à vida, às necessida-

des, aos desejos, à diversidade e às culturas da sociedade. *«Os velhos bairros devem ser preparados para continuar a viver e para gerar mudança social.»*[148]

c) *Assegurar os usos do património sem pôr em causa o seu carácter e a sua qualidade*

A melhor forma de garantir a conservação do património arquitectónico e a sua transmissão às gerações futuras é através da atribuição de uma função socialmente útil aos edifícios. O abandono dos edifícios contribui para a sua deterioração e para o desinteresse e o afastamento da população em relação ao, também seu, património.

Em alguns edifícios devolutos é possível recuperar o seu uso original. Esta é a situação de mais fácil resolução, em especial se não forem necessários trabalhos de alteração. Neste caso o carácter e a qualidade do edifício são mantidos naturalmente.

Há outras situações em que é possível atribuir o uso original ao edifício, mas em que são necessárias adaptações às exigências contemporâneas, em especial no que diz respeito às condições de salubridade, conforto e segurança. Neste caso será necessário providenciar para que as adaptações necessárias não ponham em causa os valores históricos, artísticos e arquitectónicos, que definem o carácter e as qualidades culturais essenciais destes edifícios (Figura 192).

Os casos em seja necessário dar uma nova função ao edifício são os mais complexos de resolver. Nesta situação será necessário analisar que tipo de funções são úteis à área urbana em que o edifício se insere, e de entre estas seleccionar aquela que ofereça maiores garantias de compatibilização com as características espaciais e capacidades estruturais do edifício em questão. Quando a intervenção se realiza em tecidos antigos, as adaptações necessárias ao novo uso do edifício deverão ser reduzidas ao mínimo. Todas as alterações realizadas em edifícios, antigos ou recentes, deverão respeitar o carácter e a qualidade originais do edifício.

Figura 192 – Lisboa, Bairro Alto, nem sempre as alterações de uso acautelam a máxima preservação dos elementos caracterizadores dos edifícios

d) *Salvaguardar edifícios ameaçados segundo o princípio da reabilitação mínima*

Quando os recursos são escassos, deve ser dada prioridade a intervenções com o objectivo de garantir a segurança e a salubridade dos edifícios ameaçados. Estas são intervenções "mínimas", que permitirão com o mínimo de recursos maximizar o alcance da intervenção, operando no maior número de edifícios possível. Este tipo de intervenções tem por objectivo assegurar a salvaguarda do tecido edificado, a segurança pública e as condições mí-

[148] Conselho da Europa, cit. 104, pag. 78 (tradução livre).

Figura 193 – Guimarães, cidade onde o princípio da reabilitação mínima foi aplicado nos casos em que os proprietários não tinham os recursos necessários

nimas de habitabilidade. Apesar de serem intervenções de carácter muito restrito, estas devem garantir ao nível da construção e das condições de habitabilidade:

- a segurança estrutural;
- a estanquidade das coberturas e a consolidação dos revestimentos;
- a existência e o adequado funcionamento das infra-estruturas básicas: água canalizada, rede de drenagem de águas residuais, electricidade, banho ou duche, instalação sanitária e cozinha.

Este tipo de intervenções não exclui que, assim que haja maior disponibilidade de recursos, se proceda a outro tipo de obras necessárias ou desejáveis nos edifícios. No entanto, num cenário em que a disponibilidade de recursos públicos seja reduzida e em que os proprietários dos edifícios não tenham condições para poder empreender todas as obras necessárias, a estratégia da reabilitação mínima pode ser a mais eficiente para salvaguardar tanto o património edificado como a dignidade humana dos residentes (Figura 193).

A reabilitação mínima permite também realizar obras em edifícios antigos que os tornam mais competitivos a nível de custos do que a construção nova, e a disponibilização no mercado de um maior número de imóveis ou fracções por parte dos proprietários. Este tipo de intervenção requer ainda a utilização de materiais e técnicas tradicionais, o que contribui para assegurar a preservação da autenticidade e da diversidade do tecido urbano. Evita ainda o repercutir de obras onerosas sobre as futuras rendas, evitando o afastamento dos anteriores residentes.

2.3.1.2 Garantir o acesso a uma habitação satisfatória e apropriada para todos, incluindo aqueles que se encontram à margem da sociedade

O respeito pela dignidade da pessoa humana é um princípio que está consagrado no art.º 1.º da Constituição da República Portuguesa. Este é um direito fundamental e universal, expresso na *Declaração Universal dos Direitos do Homem*[149], e que não pode ser sujeito a qualquer tipo de limitação.

O respeito pela dignidade humana implica a satisfação das necessidades fundamentais dos indivíduos. A satisfação destas necessidades abrange o acesso a uma série de direitos sociais, enunciados na *Carta Social Europeia*[150]. De entre estes direitos destacam-se o direito à habitação, ao apoio social, ao emprego, à educação, à saúde, à protecção contra a pobreza e a exclusão social, e o direito à não-discriminação de qualquer espécie no exercício destes direitos.

[149] *Declaração Universal dos Direitos do Homem*. Nações Unidas, 1948.

[150] *Carta Social Europeia Revista*. Adoptada em Estrasburgo pelo Conselho da Europa a 3 de Maio de 1996. Entrada em vigor a nível internacional: 1 de Julho de 1999.

No contexto de uma sociedade que procura ser livre, justa e solidária, a reabilitação urbana tem como um dos seus objectivos prioritários providenciar o acesso de toda a população, incluindo a mais desfavorecida, a uma habitação condigna e satisfatória (Figura 194).

A degradação tanto do tecido urbano como social costuma afectar cumulativamente as áreas urbanas. Esta situação verifica-se pela existência de duas dinâmicas distintas mas complementares:

- por um lado, as populações mais favorecidas têm capacidade e oportunidade de optar por tecidos urbanos bem conservados e equipados, enquanto que as populações mais pobres e marginalizadas são "empurradas" para as áreas mais degradadas;
- por outro lado, uma população desfavorecida tem menor capacidade de conservar e valorizar o seu cenário de vida, assim como para reivindicar as melhorias a que tem direito.

Assim instala-se um círculo vicioso: a degradação do tecido urbano gera a deterioração do tecido social e a deterioração do tecido social contribui para a degradação do tecido urbano. O principal objectivo de um processo de reabilitação urbana é sempre operar uma transformação de uma situação ou dinâmica presente. A reabilitação de áreas degradadas ou em processo de declínio ao operar esta mudança torna-se um meio eficaz de reduzir os problemas sociais e de aumentar a qualidade de vida das populações mais desfavorecidas nas áreas urbanas.

a) Melhorar o ambiente e a qualidade de vida de toda a população

A melhoria do ambiente e da qualidade de vida de toda a população deve ser uma das metas fundamentais de todas as intervenções de reabilitação urbana, sejam elas realizadas em tecidos antigos ou recentes. Para atingir esta meta é necessário um forte empenho e compromisso político, assim como uma actuação estratégica a três níveis fundamentais:

- habitação (incluindo a de interesse social) – a ser criada ou reabilitada nos bairros intervencionados como factor de desenvolvimento local e de variedade social;
- infra-estruturas colectivas e equipamentos públicos – a serem criados, melhorados ou modernizados, em conformidade com as necessidades e exigências actuais, com o objectivo de serem utilizados e apropriados por toda a população;
- edifícios existentes – a serem conservados, reabilitados ou renovados (Figura 195), como elementos vitais do tecido urbano e como um recurso essencial a ser aproveitado para se alcançar o desenvolvimento sustentável.

Figura 194 – Guimarães, moradora após reabilitação do seu alojamento

Figura 195 – Lisboa, Rua da Madalena, pormenor da fachada de edifícios reabilitados

Figura 196 – Um alojamento adequado é mais do que um telhado

b) Assegurar o acesso de todos a uma habitação condigna e satisfatória

Uma cidade só tem significado quando é habitada. Para além da sua dimensão territorial, a cidade tem uma dimensão humana, a de: *«(...) uma comunidade de pessoas organizadas politicamente para o desenvolvimento de objectivos comuns.»*[151] A progressiva desertificação dos centros das cidades europeias e as condições de vida precárias de parte da sua população põem em risco esta dimensão fundamental das cidades, com implicações nefastas para o seu funcionamento.

Por outro lado, o direito de todo o ser humano ter acesso a uma habitação condigna e satisfatória deve ser protegido. A melhoria das condições de habitabilidade, em especial no que diz respeito às condições de conforto, segurança e salubridade, é um factor essencial para a qualidade de vida e para a dignidade humana. Esta melhoria irá também contribuir para inverter (ou pelo menos controlar) as eventuais dinâmicas de despovoamento, dar resposta a problemas sociais e económicos, e reforçar os laços e o sentimento de pertença dos residentes locais.

Qualquer política de reabilitação urbana deve assim ter como objectivo assegurar o acesso de todos a uma habitação condigna e satisfatória, ou seja, proporcionar um alojamento adequado a todos. Neste âmbito, convém salientar que segundo as Nações Unidas, *«um alojamento adequado significa mais do que um telhado sobre a nossa cabeça. Significa também privacidade adequada; espaço adequado; acessibilidade física; segurança adequada; segurança no arrendamento; estabilidade estrutural e durabilidade; iluminação, aquecimento e ventilação adequadas; infraestruturais básicas adequadas, tais como água canalizada, instalações sanitárias e de tratamento de resíduos; qualidade ambiental adequada e factores relacionados com a saúde; e uma localização e acessibilidade adequada no que diz respeito ao local de trabalho e equipamentos básicos: todos os quais devem estar disponíveis a um custo acessível»*[152] (Figura 196).

c) Melhorar a habitação mantendo in situ os grupos mais desfavorecidos

A vitalidade de uma cidade depende do desenvolvimento de áreas habitacionais urbanas equilibradas e da manutenção do carácter residencial do centro da cidade. Uma intervenção de reabilitação urbana deve proteger a diversidade social onde ela exista e incentivar esta mesma diversidade nos locais onde ela não seja uma realidade. Um dos efeitos perversos que pode ter uma intervenção de reabilitação urbana é a substituição dos moradores

[151] Carta Urbana Europeia e Declaração dos Direitos Urbanos, cit. 98 (tradução livre).

[152] Agenda Habitat II, adoptada na II Conferência das Nações Unidas sobre Assentamentos Humanos Habitat II, Istambul, 3 a 14 Junho de 1996 (tradução livre).

originais, de baixos recursos, por uma nova população mais próspera, como consequência das melhorias geradas pela própria intervenção.

Devem assim ser desenvolvidos mecanismos que permitam manter *in situ* os grupos mais desfavorecidos. Uma das formas de atingir este objectivo é através de uma adequação da intervenção nas habitações aos recursos e necessidades reais dos residentes, incluindo os mais desfavorecidos. Para tal é necessário que seja realizado um diagnóstico aprofundado do perfil socioeconómico da população. Este diagnóstico prévio é um requisito fundamental em todas as intervenções de reabilitação urbana.

Figura 197 – Évora, Praça do Giraldo, o espaço público como local de encontro e convívio

d) *Melhorar a qualidade dos espaços e equipamentos públicos para benefício de todos os residentes*

Os espaços e equipamentos públicos são fundamentais para a qualidade de vida da população, para o seu enraizamento, para a sua identificação e sua satisfação em relação à sua área de residência, assim como para promover a cidadania e a coesão social. Os espaços exteriores colectivos são locais de encontro, convívio e vivência, que aproximam os cidadãos e promovem a cooperação e a solidariedade comunitária (Figura 197).

Nos tecidos antigos e áreas densamente construídas estes espaços são muitas vezes escassos e de pequenas dimensões e a criação de novos espaços está muito condicionada. Acresce ainda a falta de espaços verdes, jardins e árvores. A ausência ou exiguidade de espaços exteriores públicos, combinada frequentemente com as dimensões reduzidas das habitações, contribui fortemente para a falta de locais tranquilos, de descanso e de recreio, para estas populações.

Por outro lado, muitas áreas residenciais recentes nunca tiveram espaços públicos projectados: o espaço público resume-se ao que sobrou das operações de loteamento e urbanização. Mesmo nos casos em que o espaço público foi projectado são frequentes os casos de inadequação, falta de conteúdo funcional e desintegração com a envolvente edificada.

De facto o uso efectivo dos espaços públicos de uma cidade pela sua população é processado em função de múltiplos factores. A própria configuração dos espaços públicos não é neutra, tendo um alcance social, histórico e simbólico. Esta postura prende-se com a consideração de que a cidade surge, desenvolve-se e assume funções, dependendo do processo social que lhe está subjacente. Segundo Manuel Castells, a cidade expressa espacialmente de forma concreta, através das suas funções e da sua estrutura interna, as relações sociais. E além disso, a estrutura urbana assim criada influenciará num determinado sentido os novos processos que têm origem

Figura 198 – Castelo Novo, cuidada pormenorização do espaço público

no seu seio [153]. Por outro lado, o papel da cidade muda enquanto expressão espacial de novas formas e relações sociais.

A reabilitação urbana deve ter por objectivo criar espaços colectivos de encontro e convivência onde eles não existam ou sejam insuficientes, nomeadamente através da ocupação de áreas expectantes ou muito deterioradas. Deve privilegiar sempre que possível localizações estratégicas que maximizem a sua apropriação e usufruto pela população local. A criação de áreas verdes e a inserção de elementos vegetais nos espaços públicos é vantajosa e deve ser realizada consoante as possibilidades e o carácter do local o determinem.

Nos casos em que estes espaços existam mas não estejam adequadamente tratados, a reabilitação urbana deve ter por objectivo a melhoria da capacidade geral de uso do exterior público, em termos funcionais, de segurança e conforto. Deve ser dada atenção particular à envolvente próxima dos edifícios, designadamente, através de pormenorização e equipamento adequados (Figura 198).

e) Tornar as habitações reabilitadas mais atractivas que as novas em termos de custo

Uma intervenção de reabilitação urbana implica sempre um investimento público. Toda a população deve ter acesso às mais valias geradas por este investimento. No que diz respeito à política de habitação, a população mais desfavorecida deve ter oportunidade de se (re)alojar nas áreas reabilitadas.

Como já foi referido anteriormente, quando uma política de habitação opta pelo princípio da reabilitação "mínima" está a contribuir para baixar os custos das habitações reabilitadas em relação ao da construção nova. Subsídios e incentivos públicos à reabilitação contribuem também para este objectivo.

Um faseamento das obras compatibilizado com os recursos financeiros dos proprietários privados pode também contribuir para uma maior competitividade das habitações reabilitadas em termos de custo. Este é também um meio eficaz de promover a diversidade social, possibilitando o acesso das populações jovens ou mais desfavorecidas a estas habitações. Um meio de aumentar o volume total de habitações reabilitadas será a implementação de uma forte política oficial, adequada à realidade nacional e local, de incentivos financeiros à compra e à reabilitação de habitações antigas de propriedade privada para residência permanente.

---

[153] Manuel Castells – *Problemas de Investigação em Sociologia Urbana*, p.94.

2.3.1.3 Promover a coesão territorial

Tal como foi referido em 2.1.4, a coesão territorial é uma das prioridades actuais da política europeia. A coesão territorial tem por objectivo um crescimento territorialmente equilibrado e deve ser alcançada a várias escalas: entre Estados, entre regiões, entre cidades, entre áreas urbanas e rurais, e entre as várias partes do tecido urbano. Ao nível da reabilitação urbana, são de grande importância para a coesão territorial os níveis urbanos intermédios, designadamente:

- as zonas de relação mais forte com as áreas urbanas envolventes, responsáveis por laços de acessibilidade e de vitalização urbana; e,
- as zonas de vizinhança próxima residencial, responsáveis por muitos laços de convívio residencial e pela activação directa do uso do exterior (Figura 199).

Figura 199 – Lisboa, uso dos espaços exteriores da vizinhança próxima pela população

Para atingir um crescimento espacialmente equilibrado e sustentável, a reabilitação urbana pressupõe:

- atingir um maior equilíbrio e interligação espacial entre as várias áreas da cidade (nova e antiga, central e periférica);
- promover acessibilidades adequadas e a diversidade funcional, tendo em consideração a compatibilidade entre funções;
- evitar a segregação das funções mais fracas e a monofuncionalização de áreas urbanas;
- respeitar a morfologia específica dos tecidos urbanos;
- reforçar as funções dos centros históricos e a sua ligação às periferias;
- assegurar a continuidade urbana através da continuidade espacial e humana.

A coesão territorial é inseparável da coesão social. As políticas de reabilitação de áreas urbanas desfavorecidas contribuem para, através de uma intervenção territorial, promover a integração social, eliminando muitos fenómenos sociais negativos, estabilizando as estruturas democráticas e tornando pacíficas as relações entre indivíduos e comunidades.

a) Promover a variedade funcional tendo em consideração a compatibilidade entre funções

A forma da cidade e as estruturas urbanas foram desde sempre um reflexo da diversidade social e funcional. Esta diversidade é positiva para o funcionamento e para a vitalidade das áreas urbanas e deve ser promovida.

A reabilitação de áreas urbanas deve sempre fazer parte de um projecto mais alargado de revalorização territorial. Marc Lemonier defende que a reabilitação urbana deve corresponder ao desenvolvimento de um

Figura 200 – Lisboa, Freguesia da Pena, conflito de uso entre moradores e Centro Hospitalar

processo local solidário intervindo no domínio espacial. Este processo deve englobar um projecto urbano completo e valorizador da imagem urbana, e que incentive a fixação de actividades dinamizadoras da economia e do emprego locais, revitalizando o comércio e melhorando os serviços públicos. Mas o referido autor também aponta um outro aspecto que se julga fundamental: *«há que ser muito selectivo nas actividades a acolher.»*[154]

De facto, a diversidade funcional não deve ser alcançada a todo o custo. As várias funções urbanas devem ser compatíveis entre si de forma a evitar conflitos sociais e de uso. É necessário compatibilizar as novas funções com as necessidades da área, com a sua capacidade ao nível das infra-estruturas e com as exigências e os requisitos específicos das outras funções em presença (Figura 200).

Ao nível das políticas urbanas, no que diz respeito ao uso do solo e ao ambiente, deve ser acautelada a compatibilidade das funções de uma área (entre si e com a estrutura urbana existente), assim como evitada uma deterioração das condições ambientais.

Uma intervenção com o objectivo de promover a diversidade funcional deve ser preparada tendo em conta os eventuais parceiros e as específicas potencialidades de desenvolvimento. Em especial nas áreas residenciais recentes, uma das principais dificuldades, mas também um dos pontos de partida a considerar, será a atracção de investimento privado para zonas onde muitas vezes nem o sector público tem serviços. Numa acção deste tipo é fundamental sensibilizar as empresas para a dinâmica própria da reabilitação, na qual pontua, por exemplo, o interesse da instalação de actividades que reabilitem e vitalizem os espaços térreos dos edifícios.

b) Evitar a segregação das funções de mais fraca competitividade económica e a monofuncionalização de áreas urbanas

Neste ponto há três situações distintas que ocorrem com mais frequência e que devem ser consideradas:

- Fenómeno de terciarização dos centros das cidades – a habitação é uma função essencial mas economicamente mais fraca que outras actividades, o que a torna especialmente vulnerável. A localização central e o prestígio dos tecidos antigos levam muitas vezes a uma grande valorização do preço do solo. Esta valorização impede que a habitação consiga competir com outras funções mais lucrativas como escritórios, turismo, lojas, serviços e equipamentos colectivos (Figura 201). A expulsão da habitação e a terciarização dos tecidos

---

[154] Marc Lemonier – *Faire preuve d'imagination*, p.24.

urbanos deve ser prevenida, especialmente através de planos de uso dos solos que privilegiem a manutenção da habitação, impondo restrições à disponibilização de espaços para outras funções[155]. É também necessário reforçar a fiscalização municipal neste âmbito pois é sabido que uma percentagem muito elevada de actividades terciárias ocupa edificações licenciadas como habitação.

- Áreas monofuncionais não residenciais – quando se está em presença de áreas às quais foi atribuída, de origem ou através de um qualquer processo evolutivo, uma única função especializada, deve-se promover a diversificação funcional. Por mais lucrativa que uma função possa ser numa dada época e conjuntura económica, esta acabará por asfixiar as outras funções e eventualmente acabar por atrasar o desenvolvimento urbano. Por outro lado, a aposta na monofuncionalização torna as áreas mais vulneráveis a qualquer alteração na conjuntura social, económica ou cultural.
- Áreas monofuncionais residenciais – Muitas áreas residenciais recentes caracterizam-se por uma forte monofuncionalidade. De facto, estas áreas oferecem poucos equipamentos e serviços de apoio às populações residentes, fortalecendo o sentimento de segregação e de marginalidade em relação à cidade. Estas populações encontram-se privadas do acesso igualitário aos equipamentos, ao comércio, aos serviços e aos espaços de lazer, assim como à saúde, à educação e à cultura. Uma intervenção de reabilitação urbana deve promover a alteração desta situação através da inserção de funções que sejam prioritárias, estratégicas e compatíveis com o carácter residencial da área. A reabilitação urbana destas áreas deve ser considerada uma oportunidade para alcançar uma maior diversidade social, cultural e económica[156].

Figura 201 – Lisboa, Avenida da República, o fenómeno de terciarização erradicou quase completamente a habitação

c) Respeitar a morfologia específica dos tecidos antigos

A morfologia dos tecidos antigos é complexa e irregular, caracterizada geralmente por parcelas de pequenas dimensões, delimitando vias estreitas e sinuosas, ligadas por redes de praças e largos. A riqueza e a diversidade morfológica dos tecidos históricos criam uma enorme variedade de perspectivas e enquadramentos que fazem parte da memória colectiva e do carácter do lugar. A morfologia de um tecido histórico é tanto testemunho da história e da evolução da comunidade que o criou como os edifícios. Tem um elevado valor patrimonial (histórico, formal e simbólico) que muitas vezes é esquecido.

[155] Sobre esta matéria ver 2.2.3.1, alínea b).

[156] Sobre esta matéria ver 2.2.3.2 alínea c) e 2.4.3.3 alínea e).

Figura 202 – Guimarães, Complexo Multifuncional de Couros que engloba: Pousada da Juventude, Cybercentro, Centro de Solidariedade Social, Centro de Apoio à Juventude e, futuramente, o Museu dos Curtumes

Uma política de reabilitação urbana deve ter sempre como objectivo o respeito pela morfologia dos tecidos antigos, *«tanto nas áreas públicas e sistemas viários como no património construído. O respeito não significa preservação total, mas revitalização no espírito da sua identidade. A área reabilitada deve ser reconhecível para si própria. Uma criatividade e uma flexibilidade suficientes devem assim ser exercidas para atingir o equilíbrio entre tradição e modernidade, entre preservação e adaptação.»*[157]

d) Reforçar as funções dos centros históricos e das periferias

A consolidação e a qualificação das áreas urbanas existentes devem ser privilegiadas em detrimento do crescimento de novas áreas urbanizadas. A reabilitação urbana dá prioridade à criação de ambientes urbanos atractivos, contribuindo para evitar a intrusão nas áreas rurais e a fragmentação do tecido urbano. Para atingir este objectivo há duas estratégias fundamentais:

- Reforçar as funções dos centros das cidades, em particular, pelo incentivo à fixação de novas actividades e equipamentos em zonas economicamente em declínio, de modo a prevenir a sua desertificação e consequente deterioração dos edifícios. Esta actuação deve contemplar a criação (ou adequação) de equipamentos a várias escalas: de apoio à habitação, colectivos de bairro e urbanos (educativos, desportivos, recreativos, culturais, etc., Figura 202), tornando estas áreas mais atractivas tanto para residir e trabalhar, como para o investimento e o turismo.
- Reforçar as funções nas periferias, através da criação de novos pólos de centralidade urbana e da integração de equipamentos viabilizadores da estrutura urbana activa. Uma actuação a este nível deve promover o desenvolvimento económico, social e cultural locais, em especial pela criação de emprego e pela promoção de um acesso igualitário aos equipamentos e serviços públicos. A melhoria da qualidade de vida destas áreas e a promoção do desenvolvimento local irá por sua vez contribuir para o enraizamento da população e para a coesão social, ao mesmo tempo que reduz a pressão sobre os tecidos antigos e os movimentos pendulares.

e) Assegurar a continuidade entre as áreas urbanas e a cidade como um todo

A reabilitação urbana tem como objectivo a promoção da continuidade entre as áreas urbanas, desde os centros antigos até às periferias. Esta

[157] Conselho da Europa, cit. 104, p. 84, (tradução livre).

continuidade deve ser alcançada a três níveis: físico, funcional e humano (equilíbrio demográfico).

A promoção da continuidade física não quer dizer homogeneização. Pelo contrário, esta continuidade deve ser alcançada preservando a diversidade e o carácter distinto de cada uma das áreas. Deve no entanto ser dada especial atenção aos aspectos de escala urbana, ao preenchimento de vazios e ao tratamento dos espaços públicos e das vias de ligação entre as várias áreas (Figura 203).

Figura 203 – Lisboa, vazio urbano entre partes da cidade

A continuidade funcional exprime-se nas relações espaciais, económicas e culturais que devem existir, ou ser forjadas, entre as várias áreas da cidade. Isto implica actuar ao nível das acessibilidades, mas não só. Todas as áreas urbanas encerram um conjunto de potencialidades, mesmo as antigas ou as mais deprimidas. Estas potencialidades muitas vezes não se encontram na área em si mesma, mas sim no sistema de relações que essa área mantém com o sistema urbano em que se integra e nas funções que ela desempenha, ou pode desempenhar, dentro desse mesmo sistema. Deste modo, para tirar proveito e gerir as potencialidades locais no sentido de um desenvolvimento continuado e sustentável, é necessário que a intervenção à escala local (e os seus objectivos específicos) seja fundamentada numa estratégia global à escala da cidade.

Para se atingir uma continuidade entre as várias partes do tecido urbano é assim necessária a integração dos objectivos da intervenção de reabilitação urbana no sistema municipal de planeamento e gestão urbanística e numa estratégia global para a cidade.

2.3.1.4 Contribuir para o desenvolvimento sustentável das cidades através da gestão cautelosa do ambiente

Como já foi referido em 2.1.4, entende-se por desenvolvimento sustentável o desenvolvimento que permite a satisfação das necessidades actuais sem comprometer a capacidade de satisfação das necessidades das gerações futuras. Este tipo de desenvolvimento baseia-se em três princípios fundamentais: o desenvolvimento económico, a coesão social e a protecção do ambiente (incluindo o património cultural e natural). Estes princípios têm igual importância, não podendo o desenvolvimento de um deles ser feito em prejuízo de qualquer um dos outros.

Surge assim um novo conceito de "responsabilidade partilhada" na gestão do futuro das cidades, que implica transformações consideráveis ao nível dos modos de vida e dos meios de produção.

O desenvolvimento sustentável implica também que seja optimizada a utilização dos recursos, integrando-os na vida contemporânea, e

Figura 204 – Minas de São Domingos, o seu património industrial e natural são recursos únicos que urge salvaguardar e revitalizar

contribuindo para desenvolvimento, segundo uma atitude cautelosa de respeito e preservação. Neste âmbito convém recordar que tanto o património cultural como o território são parte integrante destes recursos (Figura 204).

Assim, ao nível da reabilitação urbana, a procura de um desenvolvimento sustentável manifesta-se numa maior proeminência das políticas de:

- reutilização do edificado existente e reciclagem dos materiais, evitando o desperdício e o consumo de recursos, incluindo o solo;
- redução da emissão de gases pelos veículos e promoção de uma mobilidade sustentável;
- redução do consumo de energia em geral, e outros factores prejudiciais associados a certas actividades urbanas.

a) Tornar a reabilitação urbana num instrumento chave do desenvolvimento sustentável

A reabilitação urbana é um instrumento do desenvolvimento sustentável e ao mesmo tempo um factor que contribui para esse mesmo desenvolvimento. A reabilitação urbana, concebida segundo os princípios da conservação integrada, pretende optimizar a utilização dos recursos, integrando-os na vida contemporânea, segundo uma atitude cautelosa, de respeito e preservação. É um instrumento do desenvolvimento sustentável na medida em que garante a transmissão dos recursos do passado para as gerações futuras, sem que sejam desperdiçados ou gerem desperdício.

Por outro lado, a reabilitação é em si própria um factor que contribui para o desenvolvimento sustentável ao nível dos seus três pilares: a protecção do ambiente, o desenvolvimento económico e a coesão social. Ao nível ambiental, a reabilitação urbana implica um aumento da qualidade do ambiente urbano, através da sua preservação e valorização, e um esforço de contenção da proliferação da urbanização. O aumento da atractividade das áreas urbanas, assim como um maior equilíbrio ao nível dos equipamentos e actividades, contribuem para o desenvolvimento económico e para a coesão social. Assim uma política de reabilitação urbana é um elemento fundamental para o desenvolvimento sustentável das cidades.

b) Proteger o ambiente urbano e reduzir a poluição e outros malefícios

A protecção do ambiente urbano é uma tarefa complexa, que deve prevenir um leque amplo de ameaças, desde as ameaças naturais às geradas pela actividade humana. Para este efeito a reabilitação urbana deve actuar a vários níveis, nomeadamente através:

- da protecção da diversidade do ambiente urbano;

- da redução dos danos ambientais (poluição e produção de resíduos);
- da protecção contra desastres naturais e outras calamidades (Figura 205);
- da gestão dos recursos energéticos.

Figura 205 – Açores, sismo de 1980

A reabilitação urbana deverá alcançar a protecção do ambiente urbano através da identificação, gestão e valorização das várias paisagens urbanas, das mais excepcionais, às comuns, estando já degradadas ou apenas em risco. A promoção de um turismo sustentável, apoiado em valores ambientais, é também um factor fundamental, que quando não devidamente considerado pode colocar em risco o património, tanto cultural como natural.

No contexto da protecção contra desastres naturais e outras calamidades, importa ter em conta que o território português integra regiões de elevado risco sísmico e que as grandes calamidades (sismos, fogos urbanos, etc.) podem ser tão destrutivas em vidas humanas como em termos patrimoniais, pelo que é fundamental organizar planos de contingência e de segurança urbana.

c) Evitar o desperdício de materiais, energia e espaço

Uma política de reabilitação urbana coerente com os princípios do desenvolvimento sustentável deve promover o máximo aproveitamento dos edifícios e estruturas existentes e reduzir as demolições ao mínimo. Esta atitude tem várias consequências positivas para o ambiente tanto ao nível das intervenções em edifícios como ao nível da intervenção urbana.

Ao nível dos edifícios a redução das demolições e da construção nova contribui para:

- limitar a produção de resíduos;
- reduzir a energia gasta no seu transporte;
- diminuir os gastos e inconvenientes do depósito e do tratamento dos resíduos;
- reduzir o consumo de novos materiais;
- reduzir a quantidade de energia gasta na sua extracção, tratamento, transporte e instalação.

Ao nível urbano, a reabilitação dos tecidos existentes evita a criação de novas áreas de expansão urbana, o que contribui para:

- a preservação das áreas rurais;
- a conservação da natureza;
- a redução dos custos das infra-estruturas;
- a diminuição das distâncias das deslocações, o que reduz a poluição do ar.

Figura 206 – Lisboa, Telheiras, invasão do espaço público pelo automóvel

Figura 207 – Lisboa, Eixo Norte-Sul

d) Reduzir o tráfego viário e promover o transporte público

O tráfego automóvel gera problemas amplamente reconhecidos e estudados. O aumento do tráfego de veículos motorizados está a tornar o ambiente urbano cada vez mais agressivo e o estacionamento cada vez mais intrusivo. A invasão dos espaços públicos e pedonais pelo automóvel leva a um enorme prejuízo no que diz respeito ao usufruto do espaço pelos cidadãos, reduzindo a capacidade de atracção e de utilização dos espaços públicos como locais de lazer, de encontro e de convivialidade[158] (Figura 206).

A este nível, o verdadeiro desafio da reabilitação urbana encontra-se em reduzir os efeitos nefastos do tráfego automóvel, sem prejudicar a manutenção da habitação e a vitalidade e diversidade das actividades económicas. De facto, só através da manutenção da população residente nos centros das cidades e da promoção de novas centralidades nas periferias se pode atingir um equilíbrio territorial que diminua a pressão sobre os centros antigos e as necessidades de deslocação pendulares das populações da periferia (Figura 207).

A promoção do transporte público é fundamental para uma política de melhoria do ambiente urbano. Porém, para um aumento da utilização do transporte público por parte das populações é necessário que a oferta seja adequada às necessidades e exigências actuais e que represente uma vantagem inquestionável à opção pelo transporte privado. É necessário dar uma especial atenção às ligações entre os vários tipos de transportes públicos e criar novos meios de transporte onde se revele necessário.

Os meios de transporte mais ecológicos devem também ser promovidos. A este nível nos tecidos antigos podem ser tomadas várias medidas:

- criação de percursos pedonais – pela conversão de ruas estreitas, vias junto a linhas de água, etc.;
- criação de pavimentos amplos e ciclovias seguras – através da redução do espaço destinado à circulação automóvel;
- disponibilização de espaços para o lazer – libertando o espaço ocupado pelo estacionamento automóvel à superfície, através da criação de estacionamentos subterrâneos;
- limitação da utilização de certas ruas a peões, ciclistas e transportes públicos.

[158] Sobre este assunto ver 2.2.3.1 alínea g), e 2.2.3.2 alínea b).

Ao nível das áreas urbanas recentes as condicionantes espaciais são menores, pelo que poderão ser conseguidos bons resultados com medidas mais simples, sendo possível na maioria dos casos compatibilizar os vários tipos de circulação, em vez de ter de fazer uma opção. Estas medidas englobam[159]:

- dar a prioridade ao peão nos espaços públicos mais próximos das habitações, velando fisicamente pela sua segurança (Figura 208);
- proteger as áreas para peões da invasão pelo automóvel;
- proporcionar relações funcionais e seguras entre circuitos pedonais e paragens de transportes públicos;
- limitação das áreas destinadas a estacionamento, protegendo o desejável carácter residencial da zona;
- criação de garagens, libertando o espaço exterior para outros usos.

Figura 208 – Lisboa, Telheiras, clara separação entre a área pedonal e a área de circulação automóvel

e) *Organizar uma mobilidade sustentável através da implementação de um plano de mobilidade*

Em muitas intervenções de reabilitação urbana impõe-se uma reorganização do tráfego e das acessibilidades. Esta reorganização deve ser feita tendo por base os seguintes princípios:

- dar resposta às necessidades das populações;
- promover os transportes públicos e a pedonalização;
- preservar a morfologia específica e o património construído das áreas urbanas (em especial nos tecidos antigos);
- fomentar as ligações entre os centros históricos, a cidade e as periferias.

Um plano de mobilidade tem por objectivo integrar as opções e prioridades urbanas no que diz respeito ao transporte individual (motorizado e não motorizado), aos vários transportes públicos e ao tráfego pedonal. Só a definição de uma estratégia global permitirá o adequado funcionamento das acessibilidades e a coordenação entre os vários tipos de transporte, pelo que este plano deve abranger várias escalas, desde o nível metropolitano ou municipal até ao nível local. Assim, a implementação de uma estratégia de desenvolvimento sustentável implica a integração de um plano de mobilidade no sistema de planeamento territorial.

[159] Este assunto é revisto em mais profundidade em 1.4.3.3 c) e d).

Figura 209 – Lisboa, Martim Moniz, a reabilitação urbana tem por objectivo melhorar a qualidade de vida de toda a população

2.3.2 Compromissos humanos da reabilitação urbana[160]

2.3.2.1 Nota prévia

Os objectivos territoriais da reabilitação urbana focam-se sobretudo em alcançar uma maior qualidade do ambiente urbano. No entanto, a qualificação do ambiente urbano não é um fim em si, mas uma forma de melhorar a qualidade de vida e o bem-estar de todos os indivíduos e comunidades (Figura 209). Esta meta deve ser alcançada para toda a população – a que lá reside, trabalha, estuda e se recreia –, sem qualquer tipo de discriminação, designadamente de natureza cultural, étnica ou religiosa.

Assim, a reabilitação urbana tem compromissos humanos aos quais deve dar resposta e que devem estar na base de todas as intervenções. Estes compromissos agrupam-se em três eixos fundamentais:

- o desenvolvimento local;
- a coesão social; e
- o respeito pela diversidade cultural.

A reabilitação urbana deve assim constituir-se como:

- *«um processo político, como sistema ou exercício de democracia e cidadania, construído com base no diálogo, confronto de ideias e participação pública;*
- *um processo de inovação, de encontro produtivo entre actores e projectos, um vector de transformação e melhoria da sociedade;*
- *um processo não estático, sempre em evolução, através do qual se podem encontrar respostas para as questões que se prendem com as transformações políticas, económicas e sociais vividas pela população.»*[161]

2.3.2.2 Desenvolvimento local

A noção de que o investimento em determinadas zonas-motor seria gerador do desenvolvimento noutras regiões foi um pressuposto de desenvolvimento que não só não se confirmou, como deu origem a fortes desequilíbrios territoriais. Em contraposição a esta noção surge o conceito de desenvolvimento local, que passa pela valorização dos recursos endógenos e pela dinamização das comunidades e dos actores locais. Este desenvolvimento envolve factores sociais, culturais e políticos que não se regulam exclusivamente pelo sistema de mercado. O crescimento económico é uma variável essencial mas não é a única, nem a central.

[160] Este ponto desenvolve-se com base no ponto 2.3 do texto do Conselho da Europa – *Guidance on Urban Rehabilitation*, por se considerar que faz a síntese do estado da arte na Europa sobre a matéria.

[161] Conselho da Europa, cit. 104, p. 89 (tradução livre).

O desenvolvimento local enraíza-se na cultura do contexto em que se situa e pode ser considerado como o conjunto de actividades culturais, económicas, políticas e sociais que participam de um projecto de transformação consciente da realidade local. Este tipo de desenvolvimento pressupõe assim a integração das abordagens sectoriais, enfatizando a sua interdependência.

O conceito de desenvolvimento local implica também uma consolidação do processo democrático, promovendo a descentralização e a cidadania. A capacidade de decidir sobre este desenvolvimento não é entendida como sendo exclusiva do poder central nem das elites económicas (Figura 210). É na escala local e na sociedade civil que residem os principais motores deste processo de construção colectiva.

É das populações que emergem as preocupações e as aspirações e é a nível local que os problemas podem ser equacionados, dissecados e depois solucionados com o apoio dos poderes municipal e central. Assim, a responsabilidade de implementação e gestão das intervenções deve sempre radicar-se na escala local.

A noção de desenvolvimento local comporta assim as diferentes dimensões em que se exerce a cidadania. Pressupõe a criação de um espaço de interacção dos cidadãos e a recuperação da iniciativa e da autonomia na gestão do que é público. Esse processo cria um potencial para que se desenvolva um ciclo de crescimento que contrarie as lógicas de exclusão.

No âmbito da reabilitação urbana, a procura do desenvolvimento local pode manifestar-se através:

- do incentivo às iniciativas dos sectores locais e voluntários;
- da valorização dos recursos endógenos (incluindo o património);
- da mobilização do potencial económico (criação e desenvolvimento sustentável das actividades económicas) e humano (em especial pela criação de emprego directo e indirecto);
- da promoção de um turismo sustentável.

a) Criar crescimento económico baseado na iniciativa local

Numa área urbana a população é o motor do desenvolvimento. O envolvimento e a participação de todos os actores numa intervenção de reabilitação urbana é um factor essencial. As iniciativas formais, organizadas institucionalmente, só envolverão um número restrito de actores. Assim, as iniciativas individuais, ou de grupos de actores, são um recurso básico do desenvolvimento local e devem ser apoiadas a par com as acções governadas pela iniciativa pública (Figura 211).

Figura 210 – Moita, Vale da Amoreira, reunião de parceiros locais onde estão representantes dos poderes central, regional e local, assim como de associações locais e dos moradores

Figura 211 – Cabeço de Vide, as iniciativas individuais são um recurso básico da reabilitação urbana

Figura 212 – Mértola, estatuto cultural único conferido pela orquestração entre investigação científica (Campo Arqueológico de Mértola), divulgação de técnicas construtivas ancestrais (arquitectura de terra e do Sul) e reabilitação de edifícios e espaços públicos

Uma das tarefas importantes das entidades responsáveis pelo processo de reabilitação será coordenar as actuações sobre as quais tem um controlo directo, com a orientação das acções realizadas independentemente por actores individuais. Convém sublinhar que numa área deprimida uma parte significativa da população pode ter falta de aptidão individual ou organizacional para realizar acções por iniciativa própria, em prol da reabilitação e do desenvolvimento local. Logo, estas competências terão de ser construídas. Em última análise, o sucesso da intervenção depende das acções individuais dos actores.

Esta abordagem implica uma substituição do planeamento e gestão centralizados por dinâmicas que reforcem o papel das iniciativas locais e individuais. A reabilitação deve ser pensada como uma verdadeira política de gestão e dinamização do desenvolvimento local. Pensada desta forma, a reabilitação urbana depara-se com dois desafios fundamentais: a integração das políticas sectoriais e a implementação de processos de desenvolvimento sustentáveis. Para dar resposta a estes desafios é necessário integrar, entre si, as iniciativas sectoriais ao nível físico, social e económico, numa perspectiva que favoreça, nomeadamente:

- o reforço de competências na comunidade local – essencialmente no que respeita à sua capacidade de iniciativa, de organização e de responsabilização;
- a criação de emprego local – pela contratação de jovens e de desempregados, que habitem no local, nas respectivas obras de reabilitação e requalificação, e mesmo nas acções de gestão e manutenção posteriores;
- a criação ou desenvolvimento de actividades endógenas – pela potenciação e optimização dos recursos existentes (materiais, humanos, culturais, estratégicos, etc., Figura 212).

A intervenção de reabilitação urbana deve ter como ponto de partida o diagnóstico dos recursos (humanos, financeiros, patrimoniais, culturais, etc.) disponíveis a nível local. Este diagnóstico servirá não só para conhecer a realidade actual, mas para orientar as abordagens e as acções a realizar no âmbito da intervenção, bem como para fundamentar a definição de prioridades.

Este diagnóstico não deve ser estático, mas deve servir como referencial para a monitorização e avaliação dos resultados das actividades no âmbito da reabilitação. A monitorização e avaliação dos resultados, ao nível da mobilização, optimização e valorização dos recursos locais, permitirão a contínua adequação da estratégia de reabilitação à evolução do contexto local.

b) Aproveitar o potencial económico da reabilitação no que se refere ao trabalho intensivo

A reabilitação urbana foi durante algum tempo encarada unicamente como um instrumento de conservação dos valores culturais e artísticos do património. Os valores económicos e sociais não eram considerados e o potencial da reabilitação para gerar desenvolvimento a estes níveis era negligenciado. No entanto, a reabilitação urbana e o desenvolvimento económico não se excluem mutuamente. Ao invés, cada vez mais se comprovam as vantagens que a reabilitação pode trazer para o desenvolvimento da economia (Figura 213), assim como os benefícios que o desenvolvimento económico acarreta para a reabilitação e a conservação do património.

Figura 213 – Lisboa, Rossio, a reabilitação valoriza a imagem das cidades e atrai investimento

Os processos de reabilitação urbana são mais consumidores de mão-de-obra do que a construção nova. Estudos realizados mostram que nas obras de reabilitação é afecta à mão-de-obra uma percentagem do orçamento superior em cerca de 10% a 15% à que é afecta nas obras de construção nova[162]. Este factor tem como consequência directa uma maior criação de emprego local, ao nível das obras de reabilitação, assim como um aumento das necessidades de serviços de apoio e um acréscimo de circulação de capital na área e de poder de compra por parte da população.

A contribuição da reabilitação para o desenvolvimento local pode também ser quantificada ao nível da criação de emprego e do desenvolvimento de actividades secundárias e terciárias. De entre as actividades secundárias e terciárias salienta-se o papel das que se relacionam com a reabilitação de edifícios, o provimento de equipamentos e infra-estruturas urbanas, a cultura e o turismo.

Para além destes benefícios directos, a reabilitação urbana tem também consequências secundárias positivas para a economia – traduzidas quer em efeitos indirectos quer em dinâmicas complementares – que são geralmente superiores às que ocorrem nos processos de desenvolvimento de novas áreas urbanas[163].

A nível dos efeitos indirectos que a reabilitação urbana pode acarretar para a economia local salientam-se:

- a valorização da imagem corporativa da cidade e da sua competitividade;
- a valorização da propriedade;
- a conservação de energia;

[162] Ivan Curk – Economics in the Conservation Process, In ICOMOS International Scientific Symposium – *Economics of Conservation*, p. 15 a 18.

[163] ICOMOS International Scientific Committee – Conservation Economics.

Figura 214 – Monsaraz, inclusão de arte urbana em espaços públicos de tecidos históricos

Figura 215 – Guimarães, curso de técnicas de construção tradicionais: fingidos de madeira sobre madeira, com tinta de vinagre

- o estímulo ao investimento privado;
- a melhoria dos serviços públicos;
- o aumento dos níveis de criação de actividades económicas;
- a melhoria das acessibilidades;
- a qualificação dos espaços públicos (Figura 214).

Para além destes efeitos indirectos, há um conjunto de dinâmicas complementares, vantajosas para a economia, que em regra ocorrem com mais frequência nos processos de reabilitação urbana, nomeadamente:

- a melhoria da imagem da área;
- a redução das densidades;
- o aumento do emprego ao nível da mão-de-obra qualificada e do artesanato (Figura 215);
- o reforço da identidade local;
- o reforço do associativismo do bairro;
- o aumento da coesão social;
- o aumento da qualidade de vida da população;
- o efeito catalizador de posterior desenvolvimento qualificado;
- o aumento da capacidade de atracção de actividades económicas e dos equipamentos;
- o aumento do turismo;
- a minimização das perturbações ao nível do desenvolvimento local.

c) Propor um novo modelo de desenvolvimento local sustentável

Um modelo de desenvolvimento local sustentável implica que as políticas sectoriais (em matérias como o desenvolvimento económico, o emprego, a habitação, os transportes, a energia, a cultura, a educação e a saúde) sejam adequadamente articuladas de uma forma coerente e coesa. Estas políticas devem trabalhar em proveito de objectivos comuns e reforçar a cooperação entre as várias áreas urbanas. O tecido urbano e social, assim como o património cultural local, devem ser o ponto de partida para o processo de integração dos vários sectores económicos afectados, ligando o desenvolvimento económico aos factores sociais e à preservação do ambiente.

De forma a atingir o objectivo do desenvolvimento local sustentável a reabilitação tem um importante papel a desempenhar, em especial através:

- da formulação de estratégias adaptadas ao contexto local e destinadas a ultrapassar os efeitos da reestruturação económica (Figura 216);

- do controlo da expansão urbana: contenção das tendências para a suburbanização, através da disponibilização dentro das cidades e das vilas de mais terrenos para construção, promovendo o desenvolvimento dos centros urbanos, elevando a qualidade de vida e melhorando as condições de habitabilidade das áreas urbanas;
- da requalificação dos bairros degradados, diversificação de actividades e de grupos sociais dentro da estrutura urbana, especialmente em cidades onde se estão a criar áreas de exclusão social;
- da gestão cuidadosa do ecossistema urbano, em especial no que respeita a espaços livres e espaços verde, água, energia, resíduos, e ruído;
- do desenvolvimento de um sistema de transportes públicos eficaz e "amigo do ambiente", concebido para contribuir para uma mobilidade sustentável (Figura 217);
- da conservação e valorização do património cultural.

Num contexto de crescente globalização, as medidas relacionadas com a conservação e valorização do património têm uma importância acrescida. Ao mesmo tempo que a economia e as comunicações são cada vez mais globais, as cidades e áreas urbanas têm de ser cada vez mais atractivas para residentes, investidores, turistas e público em geral. A valorização do património cultural dá uma contribuição importante para o desenvolvimento e para o reforço da identidade local, aumentando a competitividade e o poder de atracção de cidades e áreas urbanas.

d) Promover um desenvolvimento turístico sustentável nos tecidos antigos

O turismo é actualmente uma indústria em crescimento a nível mundial e um dos vectores principais do desenvolvimento económico. Aproveitar judiciosamente o potencial turístico de uma cidade ou área urbana contribui para o seu desenvolvimento local e para o aumento da qualidade de vida dos cidadãos. O turismo cultural pode também contribuir para diminuir a tensão entre culturas, promovendo a cooperação, através do conhecimento e da fruição das culturas de comunidades distintas.

No entanto, o ambiente, natural ou construído, tem um valor intrínseco superior ao seu valor como recurso turístico. Assim, devem ser desenvolvidas estratégias de turismo sustentáveis, que não ponham em risco os recursos dos territórios. A reabilitação urbana deve promover o turismo sustentável segundo os seguintes princípios:

- o respeito pela escala, natureza, carácter e capacidade do ambiente físico e do tecido social do local, e limitação do desenvolvimento turístico a essa capacidade (Figura 218);

Figura 216 – Fronteira, a promoção de Cursos Breves em Conservação do Património em orquestração com Universidades e organismos de formação conferiu-lhe visibilidade no mundo da cultura e da ciência

Figura 217 – Coimbra, transporte público movido a electricidade

Figura 218 – Lisboa, Alfama, grafito anti-turista

Figura 219 – Albufeira, impacte negativo do turísmo no ambiente urbano

- a observação dos princípios da prevenção e da precaução, especialmente através de sistemas de mobilidade sustentáveis e actividades não-poluentes;
- a necessidade de um estudo de impacte ambiental prévio para qualquer tipo de projecto turístico (Figura 219);
- a preferência pela utilização de materiais e técnicas tradicionais;
- a preferência pela reabilitação ou modernização de estruturas existentes em detrimento da construção de novos equipamentos turísticos;
- a informação e a educação dos turistas em relação ao património cultural.

2.3.2.3 Coesão social

A coesão social é um conceito amplamente utilizado no actual contexto europeu, onde se procura atingir a competitividade a par com a coesão social. A noção de coesão social baseia-se no princípio da não-discriminação e num sistema de desenvolvimento social aberto, partilhado e multicultural. Procura a adesão dos cidadãos a valores comuns face a um bem-estar partilhado. Os objectivos da coesão social incluem:

- estabelecer um novo equilíbrio na sociedade
- combater a discriminação, a pobreza e a exclusão social
- melhorar a qualidade de vida de todos os cidadãos
- assegurar o acesso de todos à dignidade humana e à confiança social.

Os indicadores de coesão social dão ênfase às dimensões de equidade social, procurando aferir as formas de inserção de grupos ou territórios em situação mais vulnerável e a diluição de desigualdades sociais ou regionais.

Ao nível da reabilitação urbana, o compromisso com a coesão social implica uma abordagem integrada aos problemas relacionados com a garantia das condições mínimas de habitabilidade e o acesso aos pilares básicos de inserção na estrutura social – habitação, educação, saúde, emprego, protecção social, ambiente e cultura. Deve ainda ser dada especial atenção à protecção da diversidade social e à integração espacial das diferentes comunidades.

a) Ajudar a melhorar o tecido social através da valorização do tecido urbano

Um ambiente urbano degradado e uma imagem desvalorizada do bairro onde habita uma comunidade afectam profundamente as populações desfavorecidas. A degradação, a ausência de equipamentos e a fraca presença de serviços públicos são interiorizados pelas populações num

sentimento mais profundo de marginalização, abandono e exclusão social (Figura 220). A degradação do ambiente urbano reforça a marginalização social e a (auto)segregação das populações.

A reabilitação do contexto residencial de uma comunidade promove os laços de identidade e o orgulho cívico, fortalecendo a coesão social. Do mesmo modo que a degradação do tecido urbano promove e aprofunda a segregação social, uma valorização material da dimensão física do habitar contribui para a melhoria do tecido social. Para este fim, a reabilitação urbana deve dar prioridade a intervenções estratégicas, em especial nas zonas mais desfavorecidas ou em declínio. Estas intervenções podem incluir:

- construção ou melhoria da habitação de interesse social;
- qualificação dos espaços públicos;
- melhoria das acessibilidades;
- desenvolvimento das infra-estruturas colectivas básicas;
- capitalização do património cultural.

Figura 220 – Um ambiente urbano degradado reforça a (auto)segregação das populações

Figura 221 – Lisboa, Rossio, cada vez mais a sociedade é multicultural

b) Consolidar a integração social através da integração espacial das diferentes comunidades

Na actual sociedade europeia – marcada pela crescente globalização da economia e das relações, a abertura dos mercados e das fronteiras e o desenvolvimento das novas tecnologias de informação – desenrolam-se duas dinâmicas distintas:

- por um lado, há uma maior mobilidade social, miscigenação cultural (Figura 221) e acesso à informação e cultura;
- por outro lado, aumenta o desenraizamento dos indivíduos e das comunidades, a tensão social entre diferentes etnias, culturas e religiões e a tendência crescente para a perda de identidade e para a homogeneização.

A reabilitação urbana deve potenciar os efeitos positivos desta nova conjuntura, minimizando as suas consequências prejudiciais para a sociedade. Neste novo contexto, a reabilitação do património cultural assume um valor especial porque:

- proporciona às pessoas um sentimento de identidade;
- faculta às comunidades um recurso na competição económica global e contribui para a sua prosperidade, fortalecendo a estabilidade local e a coesão social, o que encoraja o investimento.

A promoção da diversidade cultural e da integração territorial assume um papel fundamental, em especial no caso das minorias étnicas e dos imigrantes,

Figura 222 – Lisboa, área urbana em declínio

como forma de contribuir para que estas populações mantenham as suas raízes ao mesmo tempo que se integram na comunidade. A miscigenação cultural deve ser encarada como um potencial para o desenvolvimento cultural e para a criatividade. A diversidade cultural, encarada de forma adequada no âmbito das políticas urbanas, constitui uma fonte de vitalidade, enriquecimento, e dinamismo social.

c) Manter ou aumentar a diversidade social como factor de coesão

A variedade social é um factor de coesão social na medida em que garante a riqueza e a estabilidade da vida urbana e evita os fenómenos de segregação social. Convém sublinhar que existem dois fenómenos de segregação socio-espacial que a reabilitação urbana deve combater:

- o primeiro fenómeno de segregação é gerado por um processo de pauperização, pobreza e marginalização social e económica, que pode ter sido criado por: uma dinâmica de declínio da área urbana que levou à saída da população mais privilegiada e à fixação de populações menos favorecidas (Figura 222), ou a uma situação criada de raiz como os casos de grandes empreendimentos de habitação de interesse social promovidos pelo sector público;
- o segundo fenómeno de segregação refere-se aos processos de "gentrificação", que podem ser criados por: intervenções de reabilitação ou renovação urbana de uma área, que através da valorização da propriedade podem conduzir a um processo de migração de população de estrato socioeconómico elevado e à expulsão da população economicamente mais desfavorecida; ou por empreendimentos construídos de raiz, como áreas reservadas unicamente para habitação de luxo e condomínios fechados, excluindo um uso colectivo de sectores significativos da cidade.

Uma intervenção de reabilitação urbana deve manter a variedade social onde ela exista, evitando processos como o de gentrificação, e promover maior diversidade social nas áreas em que um grupo social seja fortemente predominante.

Assim, a reabilitação dos edifícios habitacionais e do património cultural não pode ser feita à custa do tecido social existente. Para este fim devem ser tomadas medidas que assegurem e promovam a diversidade social, de entre as quais se destacam:

- criação de mecanismos financeiros e fiscais adequados que permitam aos residentes originais com menores recursos permanecer na área reabilitada;
- criação de mecanismos financeiros e fiscais adequados para promover a fixação de nova população;

- adequação da intervenção nas habitações aos recursos e necessidades reais dos residentes (Figura 223);
- diversificação da oferta de habitação e de equipamentos para dar resposta às necessidades e às aspirações de grupos sociais variados (por exemplo, diversificação dos fogos em termos de tipologias, áreas e nível de acabamentos e regime de propriedade; criação/adequação de equipamentos de apoio à habitação; criação de equipamentos desportivos, recreativos, culturais, etc.).

d) Combater a segregação e apoiar a variedade social em todas as suas formas

A alínea anterior centrou-se nos problemas da exclusão social com base na capacidade económica das populações. No entanto, há outros tipos de segregação que são prejudiciais para a vida urbana e que devem ser combatidos.

Muitas das áreas urbanas sofrem de segregação geracional. De facto, os altos preços, a escassez de oferta e as más condições de habitabilidade levaram em muitos casos a que os jovens tivessem de ir procurar habitação nas periferias, deixando os centros das cidades cada vez mais envelhecidos e despovoados (Figura 224).

As tipologias e equipamentos disponíveis nas várias áreas urbanas podem também conduzir a uma segregação com base no tipo de agregado familiar. De facto, a falta de escolas, as condições de acessibilidade deficientes, o mau estado de conservação dos espaços públicos e as áreas reduzidas dos fogos, que caracterizam muitas áreas antigas, contribuem para afastar as famílias para as periferias. Por outro lado, a localização central, a proximidade a equipamentos de cultura e lazer, e a disponibilidade de tipologias variadas e de dimensões reduzidas (potencialmente mais económicas), poderão ser factores de atracção para pessoas que morem sozinhas.

A segregação ocupacional é histórica ao nível dos tecidos urbanos. Neles podem ainda encontrar-se os bairros operários (Figura 225), as ruas dos artesãos e mesteirais (sapateiros, caldeireiros, douradores, correeiros, etc.), ou os bairros reservados aos quadros técnicos do Estado. Actualmente a segregação ocupacional divide-se essencialmente por tipo de actividade (população desempregada, trabalhadores não qualificados, trabalhadores dos quadros médios ou superiores, etc.). Um dos principais problemas neste âmbito é a concentração de população com baixos níveis de qualificação profissional, em situações de desemprego e com inadequação socioprofissional às necessidades de trabalho actuais nas áreas urbanas mais degradadas ou nos bairros de habitação de interesse social promovidos pelo sector público.

Figura 223 – Diferentes moradores e diferentes tipos de agregados familiares têm necessidades habitacionais diversas

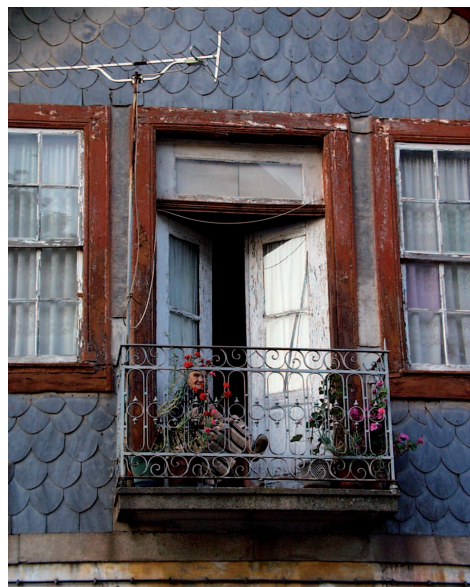



Figura 224 – Vila Real, senhora idosa à varanda

Figura 225 – Lisboa, Bairro Estrela de Ouro

Figura 226 – Lisboa, Príncipe Real, famílias a passear no jardim

Outro tipo de segregação que se pode encontrar nos tecidos urbanos é a segregação com base no país de origem (nacionais/estrangeiros). De facto, as populações migrantes e as minorias étnicas tendem a concentrar-se em determinadas áreas urbanas. Este fenómeno tem três causas principais: os baixos custos do alojamento (localizado normalmente em áreas degradadas ou em bairros de habitação de interesse social), as redes de inter-ajuda dentro da comunidade e a barreira da língua.

Todos estes tipos de segregação, assim como outros que possam ocorrer nos tecidos urbanos, são factores de desequilíbrio, tensão e conflito social, e um verdadeiro obstáculo ao desenvolvimento. A vitalidade de uma cidade depende do desenvolvimento de áreas habitacionais urbanas equilibradas e da manutenção da diversidade social. A diversidade social a todos os níveis deve ser promovida pelas intervenções de reabilitação urbana, como factor de riqueza, de estabilidade e de dinamismo. Com vista a alcançar este objectivo, para além das medidas apontadas na alínea anterior, aa reabilitação urbana deve contemplar estratégias que promovam:

- a diversificação etária, com retorno ao centro da cidade dos jovens e das famílias (Figura 226);
- a diversificação tipológica – concepção da habitação com vista a responder às necessidades de grupos sociais com características culturais, étnicas, e geracionais específicas;
- o desenvolvimento de soluções de habitação que privilegiam a adaptabilidade;
- a promoção da formação profissional e do emprego local;
- a regulação das actividades do sector privado, estabelecendo limites à apropriação selectiva praticada por interesses económicos poderosos;
- o apoio social às comunidades migrantes e às minorias étnicas com vista à sua integração na comunidade.

2.3.2.4 Respeito pela diversidade cultural

A cultura é um direito humano fundamental: todo o indivíduo tem direito à sua identidade e cultura em todas as suas expressões, manifestações e modalidades. As únicas limitações admissíveis a este direito são as que decorrem do dever de respeitar a identidade e a cultura dos outros.

De entre os valores culturais destaca-se a importância dos valores relacionados com a identidade. A identidade cultural é a história que uma comunidade constrói na busca das suas origens. Relaciona-se com os factos, mas também com as tradições, as memórias, as lendas e as aspirações de uma comunidade. A tomada de consciência da própria identidade cultural,

por parte de uma comunidade ou indivíduo, forma-se também pelo confronto com outras culturas que reconhece não serem as suas.

No entanto, este confronto deve ser mediado pelo respeito mútuo: *«sem o cultivo de uma identidade partilhada, não há uma construção de um futuro comum, nem qualquer desenvolvimento equilibrado, apoiado e pacífico.»*[164] Assim, o respeito pelas contribuições de todas as culturas e de todos os períodos históricos é um princípio fundamental para a coesão social e para o desenvolvimento.

Os elementos de diversidade cultural são uma riqueza das comunidades e uma mais-valia na era da globalização. A diversidade cultural e a expressão das diferenças devem ser protegidas contra as tendências actuais de homogeneização e uniformização cultural e territorial (Figura 227).

Figura 227 – Vila Real de Santo António, Cacela, protesto de uma associação local contra a perda de diversidade cultural como resultado da globalização

A reabilitação urbana, segundo os princípios da conservação integrada, tem um papel fundamental a desempenhar nesta área. Convém no entanto sublinhar que o respeito pela diversidade implica também uma adequação das intervenções, dos critérios e das abordagens da reabilitação urbana a cada caso concreto. A reprodução de modelos similares em contextos culturais ou territoriais diferenciados, mesmo com o objectivo de reabilitar, leva a uma tipificação das intervenções que conduz à produção de ambientes vulgarizados, à aplicação de critérios de atribuição de valores ao património desenquadrados dos da comunidade lhe deu origem e, frequentemente, a uma inadequação aos modos de vida da população.

a) Construir uma identidade local fundada no reconhecimento da diversidade local

A identidade local tem uma dimensão territorial e uma dimensão sociológica. É uma construção colectiva dos habitantes da área, integrando a tradição cultural, a memória e os valores da comunidade. Refere-se à natureza distinta e reconhecível da comunidade, que resulta de uma combinação única de características e de qualidades diversas. Uma comunidade tem uma expressão espacial, estando ligada a um território que transporta, através das formas que a comunidade foi construindo ao longo do tempo, os seus valores e cultura. Uma comunidade reconhece-se no seu território: a identidade implica pertença.

O auto-reconhecimento entre a comunidade e o território tem consequências positivas não só a nível social como a nível urbano. Quanto mais forte for o sentimento de pertença, mais integrada e enraizada se

[164] Conselho da Europa, cit. 104, p. 94 (tradução livre).

Figura 228 – Degradação do ambiente urbano

Figura 229 – Açores, Rabo de Peixe, Centro de Apoio à Criança

encontra a comunidade, e maior será o seu investimento na preservação a valorização do seu território. O desenraizamento e a não-identificação com o território levam à negligência ou mesmo à sistemática destruição do ambiente urbano (Figura 228). Deste modo, o desenvolvimento da identidade local contribui para a reabilitação urbana e a reabilitação urbana encoraja o desenvolvimento das identidades locais actuando sobre a sua expressão territorial.

A afirmação da identidade local, como natureza distinta e reconhecível de uma comunidade, implica uma confrontação com o que lhe é diverso. Assim, um pouco de "bairrismo" pode ser salutar para o fortalecimento da identidade local e para os esforços de reabilitação.

O território de uma comunidade reflecte uma imagem para o exterior. As suas formas, os seus espaços públicos, a qualidade do seu património construído são determinantes para a imagem que a comunidade projecta de si própria. O reconhecimento das outras culturas e comunidades, que coexistem e interagem numa área urbana, desempenha um papel crucial no processo de identificação colectiva e de integração social. A reabilitação urbana deve assim incorporar meios de disseminar este conhecimento, através de encontros, visitas guiadas, colóquios, publicações, etc.

A reabilitação será mais eficaz se as suas intervenções – de ordem física, social e económica – forem acompanhadas por acções de divulgação da operação. Estas acções devem visar a auto-estima e a coesão da comunidade local e o reconhecimento da sua própria diversidade e identidade. Este tipo de divulgação contribui também positivamente para informar e mobilizar os diversos actores implicados na intervenção.

É fundamental que as acções concretas no terreno sejam antecipadas, acompanhadas e reforçadas por uma acção pedagógica e de divulgação que sirva dois objectivos distintos: contribuir para a implementação da estratégia de reabilitação, e influenciar uma mudança de perspectiva da população relativamente à sua área de residência, nos locais onde não exista uma identidade local forte e positiva.

Por outro lado, e como refere Soraya Méhiri[165], uma vez que a mudança da imagem passa também pela mobilização dos jovens, é de todo o interesse a dinamização de iniciativas a eles dirigidas, que sirvam como oportunidades naturais de aprofundar esses objectivos (por exemplo, eventos desportivos, festivais de música, eventos para as crianças, clubes de jovens, Figura 229).

[165] Soraya Méhiri – A La 'Californie' on se refait un avenir. In *HLM Aujord'hui*, N.º 20, p.60.

b) Contribuir para resolução pacífica de conflitos através da tolerância

Uma área urbana é simultaneamente um elemento indutor de identificação (por parte da população) e de diferenciação (entre áreas urbanas e entre comunidades). Os tecidos urbanos são um elemento importante para o conhecimento e o reconhecimento das diversas culturas existentes num território pelas várias comunidades que nele habitam. O conhecimento e o desfrute do ambiente cultural de uma comunidade distinta, em especial dos seus elementos com valor patrimonial, promovem o entendimento e a tolerância entre culturas e comunidades: são uma base para o diálogo inter-comunidades urbanas. Os valores ligados ao ambiente cultural devem constituir as bases do entendimento mútuo e contribuir para a prevenção de conflito.

Figura 230 – Lisboa, Baixa, demonstração de Capoeira ("dança/luta" tradicional brasileira)

A reabilitação urbana pode assim ser um factor fundamental para a pacificação e a coesão, alcançando uma importância política de primeira ordem. Para atingir esta meta as políticas de reabilitação devem ter por objectivo preservar a diversidade cultural e encorajar o diálogo inter-cultural (Figura 230), e devem focar-se em actividades no campo da educação, sensibilização, e formação contínua. Devem ainda:

- respeitar a contribuição diversa das comunidades, passadas e das presentes, assim como as suas culturas e padrões de uso;
- desenvolver políticas que intrinsecamente beneficiem, preservem e valorizem a identidade dos indivíduos e das comunidades;
- encorajar o livre acesso ao património de forma compatível com o respeito pela privacidade e pelo património;
- tomar medidas que aumentem a sensibilização para a importância da diversidade cultural baseada no entendimento mútuo.

c) Encorajar a apropriação por parte dos residentes da área onde habitam através da autenticidade e da interpretação

As comunidades devem poder apropriar-se da identidade da área que habitam, assim como da arquitectura, dos espaços e dos equipamentos públicos. A identidade e o sentimento de pertença aumentam com o conhecimento do local e dos valores inerentes ao seu património cultural edificado. A reabilitação urbana deve permitir às comunidades locais descobrir a sua identidade e fortalecer o seu sentimento de pertença, através da promoção do conhecimento sobre os valores materiais, linguísticos e espirituais do património cultural.

De forma complementar, quanto maior for o sentimento de pertença e a apropriação de uma área pela comunidade, maior será o seu empenho em defendê-la e conservá-la como sua. No entanto, a identificação de uma

Figura 231 – São Pedro do Corval, fábrica de materiais de construção ancestrais (tijolos maciços e baldosas) com técnicas tradicionais

Figura 232 – Montemor-o-Novo, o desconhecimento do significado do património pode levar ao seu abandono ou mesmo à sua destruição por parte da comunidade

comunidade com o território só acontece se este se mantiver autêntico. A criação de ambientes desligados dos valores intrínsecos do lugar e do ambiente vivenciado pela população promove o seu afastamento e um sentimento de rotura em relação ao território.

Pelas razões atrás descritas, a reabilitação deve proteger e valorizar a autenticidade e integridade do património cultural e promover o seu conhecimento. Para este fim devem ser tomadas medidas no sentido de:

- preservar os mesteres e as pequenas e médias empresas especializadas na manutenção e restauro do carácter local do património (Figura 231);
- assegurar o equilíbrio entre a formação em novas tecnologias e os saberes tradicionais, facilitando a disponibilidade e o uso de materiais e técnicas tradicionais;
- medidas que desencorajem a reprodução de edifícios e estruturas desaparecidos, a não ser que se prove serem compatíveis com o objectivo de preservar a integridade do património cultural;
- trabalhar conjuntamente com os sectores profissionais ligados à exploração do património – as indústrias culturais e o turismo – e assegurar a qualidade da formação dos profissionais e a adopção de um código de ética, de forma a evitar pôr em risco o património.

Por outro lado, a apropriação por uma comunidade da identidade da área que habita engloba a apropriação das suas relações com a tradição, as memórias e os mitos. Engloba a apropriação da história (ou "interpretação") escolhida e construída para si pela comunidade, e que orientará a sua acção futura.

Esta interpretação tem um carácter simbólico, podendo orientar de forma muito distinta a actuação de uma comunidade. A interpretação que a comunidade faz da sua história *«pode provar ser revisionista, sectária e baseada no ódio aos outros. Inversamente, pode provar ser sensível, fundada no respeito pelos outros e enriquecida pela diversidade.»*[166]

Certo tipo de interpretações podem favorecer a reabilitação urbana e a conservação do património. Outras podem conduzir a excessos e a "restauros" inventivos, a par com uma atitude de desprezo pelo património dos outros. A sua total ausência pode levar ao desprezo e à destruição do próprio património pela comunidade (Figura 232).

Promover uma abordagem interpretativa informada, tolerante e aberta é assim fundamental. Para este fim, a reabilitação urbana deve promover uma identidade local baseada na autenticidade dos valores do património e privilegiar uma perspectiva global, aberta e voltada para o futuro.

[166] Conselho da Europa, cit. 104, pag. 96 (tradução livre).

d) Garantir a todos o direito à cultura, de acordo com uma nova abordagem ética

Todos os indivíduos e comunidades têm o direito fundamental à cultura, a conhecer a sua história e a desfrutar do seu património. Têm igualmente a obrigação de respeitar o património dos outros e de ter em consideração que o património cultural de uns é o património cultural de todos. Este é um princípio ético que implica uma responsabilidade partilhada na protecção da diversidade cultural e patrimonial.

Por outro lado, *«(...) apesar de o património arquitectónico ser propriedade de todos, cada uma das suas partes está à mercê de cada um. O público deve ser adequadamente informado porque os cidadãos têm o direito de participar nas decisões que afectam o seu quadro de vida. Cada geração não dispõe do património arquitectónico, senão a título transitório, e é responsável pela sua transmissão às gerações futuras.»*[167] A geração actual tem assim o dever ético de preservar o património de todos os períodos históricos e de todas as comunidades, transmitindo-o às gerações futuras sem discriminação.

Figura 233 – Marvão, cruzamento entre a cultura local e a informação à escala global

A protecção da diversidade cultural é um princípio ético inseparável do respeito pela dignidade humana. Tem subjacente um compromisso para com os direitos e liberdades fundamentais dos indivíduos. Ao mesmo tempo que se promove a livre circulação de ideias, deve ser dada atenção para que as culturas se possam exprimir e dar-se a conhecer. Todas as culturas devem ter acesso aos meios de expressão e de disseminação como meio de assegurar a diversidade cultural (Figura 233). Todos os indivíduos devem ter um acesso igualitário ao património, assim como às oportunidades e benefícios que o seu usufruto possa acarretar. Nenhum tipo de exploração económica do património pode pôr em risco estes direitos e princípios éticos.

Para assegurar o direito de todos à cultura, de acordo com esta nova abordagem ética, a reabilitação urbana deve promover:

- estratégias éticas de desenvolvimento do mercado global que tenham por objectivo promover a prosperidade ao mesmo tempo que reconhecem a dimensão essencialmente pública de salvaguardar o património cultural assim como a sua autenticidade e diversidade;
- medidas que encorajem a manutenção regular do património;
- medidas que favoreçam o acesso mais amplo possível ao património cultural, sem qualquer tipo de discriminação;

[167] Carta Europeia do Património Arquitectónico, cit.94, art. 9º.

Figura 234 – Albufeira, Evoramonte, Guimarães, diferentes recursos, fraquezas e aspirações

- a participação informada da população nas decisões que afectam o património e os valores que lhe estão subjacentes;
- politicas de salvaguarda que reconheçam os valores do ambiente cultural, incluindo as contribuições de todos os períodos históricos e a variedade das comunidades locais.

2.3.3 Instrumentos operacionais para a reabilitação urbana[168]

2.3.3.1 Nota prévia

Para se conseguir alcançar os objectivos e os compromissos estabelecidos nos dois pontos anteriores é necessário que existam instrumentos operativos adequados. Não se consegue fazer reabilitação urbana só com base em intenções, tem de ser possível concretizar estas intenções no terreno. É assim necessário assegurar que os instrumentos operativos necessários para implementar a intervenção de reabilitação urbana estão disponíveis e são adequados. Estes instrumentos englobam aspectos legais, políticos, humanos e financeiros. Será este conjunto de instrumentos que enquadrará a actuação pública no âmbito da intervenção.

Embora seja possível delinear um quadro geral dos instrumentos operativos que são necessários para implementar qualquer intervenção de reabilitação urbana, estes terão sempre de se adequar ao contexto específico de cada intervenção. Em reabilitação urbana cada caso é um caso: cada área tem diferentes fraquezas e potencialidades, diferentes recursos humanos, patrimoniais e financeiros, diferentes aspirações e desejos para o futuro (Figura 234).

A implementação no terreno dos objectivos e compromissos de uma intervenção de reabilitação urbana terá de ser feita tendo em conta todos os factores de diversidade de cada área urbana, nomeadamente a natureza identificada dos seus problemas e das suas potencialidades, os interesses que os vários actores têm no desenvolvimento da área e os recursos disponíveis. Deste modo, os instrumentos operativos terão de ser flexíveis, adaptados ao contexto local e às acções que se pretende empreender.

Porém, a forma como se traduzem os objectivos e compromissos para a prática – ou seja, como são operacionalizados – não é neutra: tem sempre subjacente uma série de princípios ou valores. Uma intervenção de reabilitação urbana não deve ser implementada a qualquer custo: os fins não justificam os meios. Pelo contrário, o próprio processo de implementação

[168] Este ponto desenvolve-se com base na parte 3 do texto do Conselho da Europa – *Guidance on Urban Rehabilitation*, por se considerar que faz a síntese do estado da arte na Europa sobre esta matéria.

de uma intervenção de reabilitação urbana deve ser encarado como uma oportunidade de formação e reforço, junto da sociedade e das instituições, de princípios e valores fundamentais.

Assim, os instrumentos operativos necessários para a reabilitação urbana devem ser concebidos segundo princípios democráticos e de respeito pelos direitos humanos. Os princípios democráticos implicam o envolvimento, através do debate, de todos os actores nos processos de tomada de decisão, como meio de legitimar e dar significado às acções a serem empreendidas. Implicam também o desenvolvimento de processos e instituições democráticas, regidas pelo princípio da subsidiariedade. Este princípio pressupõe a complementaridade e integração entre os poderes e actividades a serem realizadas às várias escalas – local, municipal, metropolitana, regional, nacional e mesmo europeia –, *«(...)não há monopólio no que diz respeito ao interesse público»*[169](Figura 235).

Figura 235 – Açores, Rabo de Peixe, reunião com parceiros locais

O princípio do respeito pelos direitos humanos implica que os instrumentos operativos tenham de ser concebidos de forma a assegurar o direito de todos e de cada um à habitação, à cultura, ao património e ao ambiente. Estes instrumentos devem ter ainda como pressupostos:

- a participação pública na vida da comunidade;
- o respeito pelos direitos dos outros;
- o direito à propriedade e à vida privada;
- o direito à reunião, manifestação e livre associação;
- o direito ao pluralismo de informação, à liberdade de expressão e à não-discriminação.

2.3.3.2 A intervenção de reabilitação como parte integrante da política urbana

Ao contrário do que ainda acontece frequentemente, a reabilitação urbana não deve ser pensada como uma intervenção isolada e pontual de valorização do património arquitectónico de excepcional valor histórico e artístico. A reabilitação urbana deve ser encarada com um processo que tem por objectivo melhorar a qualidade do território urbano e o bem-estar e a qualidade de vida da população em geral.

Para dar uma resposta coerente e integrada aos problemas e desafios que enfrenta (ao nível territorial e humano), a reabilitação urbana:

- deve assumir-se como parte integrante de um plano de desenvolvimento urbano global;

[169] Conselho da Europa, cit. 104, p. 102 (tradução livre).

Figura 236 – Marvão, a reabilitação urbana deve ser delineada à escala local mas integrada numa estratégia global para o território

- exige uma abordagem integrada que envolva todas as políticas urbanas (nomeadamente, política de conservação integrada do património, política de coesão e ordenamento territorial, política de habitação, política de transportes e política ambiental).

Devido às escolhas que envolve, uma intervenção de reabilitação urbana não só deve ser integrada nas políticas urbanas, como deve ser um dos elementos-chave destas políticas.

Uma intervenção de reabilitação urbana deve ser delineada a partir do contexto local (dos seus problemas, potencialidades, recursos, aspirações, etc.), mas deve equacionar tanto os problemas como as soluções de âmbito local numa perspectiva mais abrangente a outras escalas (Figura 236). Todas as áreas urbanas encerram um conjunto de potencialidades, mesmo as mais deprimidas. Tanto as potencialidades como os problemas de uma área urbana podem não ter origem na área em si mesma, mas sim no sistema de relações que essa área mantém com o sistema urbano em que se integra e nas funções que ela desempenha dentro desse mesmo sistema. Deste modo, para dar resposta aos problemas e optimizar as potencialidades locais, é necessário "pensar fora da caixa", ou seja, na fase de definição de objectivos, tomada de decisões e procura de soluções abranger de forma integrada as várias escalas: nacional, regional, metropolitana, municipal e local.

A intervenção à escala local (e os seus objectivos específicos) deve ser parte integrante de uma estratégia global à escala da cidade, que deve ser conciliada com os objectivos e estratégias nacionais. Só deste modo se pode encarar a reabilitação urbana como um meio de promover e gerir potencialidades, induzir mudanças efectivas na qualidade de vida das populações e atingir o desenvolvimento local a longo prazo.

a) Conceber a intervenção ao nível local

Qualquer intervenção de reabilitação urbana requer um conhecimento sólido e partilhado da situação actual. As soluções a serem adoptadas devem ser concebidas com base num diagnóstico aprofundado dos problemas e das potencialidades existentes na área.

Os moradores, comerciantes, utilizadores e trabalhadores de uma dada área urbana detêm um conhecimento dessa mesma área enraizado na vivência quotidiana dos seus espaços (Figura 237). A equipa técnica pode não conhecer a área, mas detém conhecimentos disciplinares especializados. Numa estratégia de reabilitação urbana o conhecimento da área de intervenção necessita destas duas abordagens. Deve ser concebido como trabalho conjunto de todos os que estão envolvidos na reabilitação. Deste modo, o diagnóstico da área de intervenção torna-se numa base partilhada

para um acordo sobre a situação actual, o que deve ser alterado e de que forma deve ser operada a mudança.

A análise da área de intervenção deve permitir delinear uma estratégia de reabilitação que para além de dar resposta aos problemas e desafios, optimize os recursos e integre os interesses e aspirações de todos os actores envolvidos: os governantes, os moradores, os investidores, os comerciantes, os utilizadores, os proprietários e os que trabalham na área.

A análise da área de intervenção deve coligir diversos tipos de informação, sendo tão importante captar os aspectos qualitativos como os quantitativos. Há assim um amplo espectro de temas que devem ser abordados, embora a decisão sobre a totalidade de aspectos a analisar dependa de caso para caso, porque a necessidade de informação depende dos problemas envolvidos.

Desenvolvem-se seguidamente alguns aspectos fundamentais que devem ser incluídos no diagnóstico de uma área de intervenção.

a.1) Identificar os valores patrimoniais

Numa área urbana os valores patrimoniais a analisar devem englobar todos os elementos e características que contribuem para conferir identidade e memória ao lugar e que se pretende preservar. Esses elementos e características não são só de natureza física; podem abranger por exemplo actividades humanas, manifestações culturais, rituais e festividades, em suma, todos os aspectos, tangíveis e intangíveis, de especial significado para a comunidade e para o lugar, e que devem ser protegidos e incentivados no âmbito da intervenção (Figura 238).

Mesmo considerando só a dimensão física, o espectro de elementos que podem contribuir para a identidade do lugar e para a qualidade do seu ambiente urbano é amplo. Assim, não devem ser considerados somente os edifícios de extraordinário e consensual valor histórico e artístico, mas deve ser dada igual atenção aos edifícios, espaços e elementos mais modestos e comuns do tecido urbano, onde muitas vezes reside o seu carácter. Isto inclui todos os edifícios e espaços públicos, com especial atenção para as ruas, as praças e os largos, mas também o interior dos quarteirões, a topografia, os elementos vegetais, e outros que se revelem de interesse geral ou comunitário. Muitas vezes um elemento simples, como uma árvore, pode adquirir significados profundos e inesperados para a identidade da comunidade.

Todos estes elementos patrimoniais devem ser identificados e plenamente compreendidos e respeitados no âmbito da intervenção. Só assim uma

Figura 237 – Lisboa, Rossio, os moradores, trabalhadores e utentes de uma área urbana detêm um conhecimento da mesma baseado na vivência quotidiana

Figura 238 – Lisboa, Alfama enfeitada para as festas de Santo António

Figura 239 – Lisboa, Freguesia da Pena, edifício devoluto e muito degradado

cidade pode implementar uma estratégia de desenvolvimento que preserve simultaneamente a sua herança.

As associações cívicas e culturais locais podem ter neste domínio um importante papel a desempenhar. Existem interessantes experiências europeias com base num voluntariado, eficazmente apoiado em termos técnicos, que permitiu proceder a levantamentos e registos de valores locais (elementos da paisagem e texturas urbanas, identificação e cadastro de valores particulares, etc.) e às suas divulgação e transmissão colectiva.

a.2) Estudar a situação habitacional

A função residencial é um aspecto central de qualquer política de reabilitação urbana. A habitação é um elemento essencial da vida nas cidades e o seu equilíbrio deve ser mantido. Ignorar ou negligenciar este aspecto no âmbito da reabilitação urbana é falhar o seu próprio conceito, de processo que visa aumentar a qualidade de vida da população a par com a qualidade do ambiente urbano.

Por alteração dos modos de vida, por falta de manutenção adequada, por falta de qualidade da construção original, ou mesmo por acções intencionalmente destrutivas e vandalizadoras, muitos dos edifícios de habitação encontram-se desadequados ou em mau estado de conservação nas áreas de intervenção. Por outro lado, afectando essencialmente os tecidos históricos, há uma proliferação crescente de edifícios e alojamentos devolutos (Figura 239). Sobre este aspecto convém sublinhar que os edifícios e alojamentos vagos, independentemente do seu estado de conservação, contribuem para a degradação do ambiente urbano ao diminuir a sua vitalidade. Acresce ainda a esta situação o facto de frequentemente a degradação do tecido urbano e do tecido social afectarem cumulativamente as áreas urbanas.

Conhecer aprofundadamente a realidade habitacional é um factor essencial para qualquer intervenção de reabilitação urbana. Neste âmbito devem ser recolhidos elementos referentes às condições de habitabilidade, ao estado de conservação dos edifícios, ao regime de propriedade, às taxas de ocupação e lotação, às tipologias e à adequação aos usos actuais. Devem ainda ser recolhidos elementos referentes às características socio-demográficas e económicas da população, às suas necessidades e aspirações e ao seu grau de satisfação residencial.

Esta recolha permite tirar conclusões imediatas sobre dois aspectos:

- a adequação dos alojamentos às necessidades e aspirações da população residente em termos da tipologia, das condições de habitabilidade e do estado de conservação;

- a quantidade e as características dos recursos edificados não aproveitados existentes na área de intervenção (Figura 240).

Figura 240 – Lisboa, Freguesia da Pena, edifício industrial devoluto

Estes dois aspectos são essenciais para definir a estratégia de reabilitação habitacional, no que diz respeito à melhoria da qualidade de vida dos residentes e à promoção de fixação de nova população ou do aumento da diversidade social, nos casos em que seja pertinente. Nunca é demais sublinhar que qualquer estratégia de promoção de fixação de nova população ou do aumento da diversidade social deve ser implementada assegurando que a população residente, mesmo a mais desprivilegiada, permaneça no seu bairro de origem e que lhe seja facultado alojamento condigno.

A título de exemplo, apresenta-se o diagnóstico desenvolvido pelas várias agências locais do "Nantes Habitat" – entidade responsável pela reabilitação e gestão integradas do parque de habitação social em Nantes – para os diversos conjuntos habitacionais objecto de gestão/intervenção. Este diagnóstico foi realizado a partir da seguinte estrutura temática[170]:

- dimensão física e populacional[171] e tendências de evolução etária;
- mercado local e valores praticados no arrendamento;
- património e envolvente/ambiente, caracterizando-se o estado/aspecto do património e o grau de satisfação com o ambiente;
- finanças, auto-financiamento, custos de gestão e margens de manobra financeira para a reabilitação;
- enquadramento de cada conjunto e designadamente aspectos de centralidade e de valorização dos locais;
- problemas de cada conjunto, tanto de ordem geral (física, social e económica), como específicos, ligados a eventuais estigmas e mesmo a atitudes claras de rejeição;
- satisfação residencial global e especificada em cada conjunto;
- indicadores privilegiados de gestão (ex., fogos vagos e casos de não pagamento de rendas).

Chegou-se assim a uma tipologia geral de conjuntos habitacionais caracterizados em grandes classes:

- conjuntos onde tudo está bem;
- conjuntos com uma situação geral favorável mas que convém acompanhar;

[170] Denis Metivier; Dominique Heckmann – *Le Plan d'Arbitrage Patrimonial*. Nantes: Nantes Habitat, 1999.

[171] Está sempre presente, e também aqui, a associação entre maiores conjuntos habitacionais e problemas mais críticos e mais frequentes.

Figura 241 – Apropriação indevida do espaço público que indicia problemas de gestão

Figura 242 – Lisboa, Largo de São Domingos, local de encontro e convivência

- conjuntos significativamente envelhecidos (componente física determinante);
- conjuntos com grande dificuldade de gestão (componente social determinante, Figura 241);
- conjuntos significativamente envelhecidos e em grande dificuldade de gestão (componentes física e social determinantes).

Em função desta caracterização foi possível ao "Nantes Habitat" e às suas agências de bairro identificarem as intervenções em cada conjunto residencial e em cada um dos seguintes grandes domínios: processo de arrendamento, património, ambiente e finanças. É da responsabilidade de cada Agência de bairro a posterior definição de prioridades nas intervenções específicas.

a.3) Compreender a vida da comunidade

Uma comunidade caracteriza-se por uma rede de relações sociais que decorrem numa base territorial. Esta rede de relações é complexa e delicada e serve de suporte à vida comunitária. Nela interagem indivíduos de várias gerações, moradores de longa data e recém chegados, associações de bairro e grupos de interesses, prestadores de serviços e redes de solidariedade e sociabilidade, entre outros. Neste âmbito podem também decorrer dinâmicas de degradação, segregação e exclusão socio-espacial. Compreender as dinâmicas inerentes à vida comunitária e identificar as delicadas relações que devem ser preservadas e as tendências que devem ser contrariadas, e o que é que isso implica na estratégia de reabilitação, é uma tarefa complexa mas fundamental para atingir a coesão social.

Esta análise deverá ser a base para o planeamento de acções no âmbito da estratégia de reabilitação que viabilizem:

- a inversão das situações propícias à produção e/ou reprodução de dinâmicas sociais que se constituam como problemáticas;
- a protecção das relações sociais fundamentais para o suporte da vida da comunidade e da sua identidade;
- a dinamização e valorização dos recursos e potencialidades intrínsecas aos contextos.

Como esta rede relacional decorre num suporte espacial concreto, este deve ser alvo de uma atenção especial (Figura 242). Os locais de encontro e convivência desempenham um papel fundamental e podem incluir escolas, equipamentos públicos, centros comunitários e espaços públicos em geral. No âmbito de uma intervenção de reabilitação urbana estes locais devem ser identificados e devem ser asseguradas as suas qualidades e atractividade.

Em síntese, a realização de um diagnóstico social[172] deste tipo permite analisar, identificar, definir e escalonar a procedência, o sentido e o carácter social dos problemas que afectam as dinâmicas sociais. Permite também identificar os recursos e as potencialidades dos contextos em que se pretende intervir. Alguns dos aspectos sociais, espaciais e institucionais que devem ser abordados neste âmbito são:

- os percursos socio-residenciais e trajectórias de vida, aspirações e projectos de vida, redes de sociabilidade e de solidariedade;
- as dinâmicas de socialização, de solidariedade e associativistas;
- as características do envolvimento das instituições nos contextos socio-espaciais;
- características relacionadas com a competência dos organismos, dos serviços de proximidade e de gestão;
- as características de uso e apropriação dos espaços (casa, rua, praça, bairro, serviços, equipamentos e instituições locais, etc.);
- a qualidade dos equipamentos e serviços existentes;
- a qualidade dos espaços públicos (Figura 243).

Figura 243 – Guimarães, tratamento cuidado do espaço público

O conhecimento aprofundado da vida comunitária irá contribuir para a definição da estratégia de reabilitação, nomeadamente através:

- do fornecimento de informação sobre as condicionantes e consequências dos problemas, permitindo desse modo identificar tendências e situações-tipo;
- da identificação dos recursos inerentes aos contextos (humanos, materiais, organizacionais, de vivência e apropriação do contexto, etc.) e identificar meios de os proteger e potenciar;
- da identificação das condições potenciais ao sucesso da intervenção, bem como das condições que lhe sejam obstrutivas ou que a coloquem em risco;
- do estabelecimento de uma hierarquia de problemas e de necessidades que permita definir prioridades de intervenção;

[172] Na realização de um diagnóstico social é usual o recurso aos métodos (quantitativos e qualitativos), técnicas e instrumentos de recolha de informação comuns às Ciências Sociais, tais como: inquéritos, questionários, entrevistas e histórias de vida com interlocutores privilegiados, observação dos contextos, pesquisa em fontes bibliográficas, jornalísticas, cartográficas, censos demográficos, etc. Também existem determinadas técnicas mais expeditas de diagnóstico tais como: o SWOT (permite a identificação de forças, fraquezas, oportunidades e ameaças), WALK-THROUGH (permite a identificação de problemas, aspectos positivos e potencialidades, viabilizando o controlo das intervenções e a sustentação das avaliações a posteriori), salientando-se que ambas as técnicas permitem a participação dos diferentes actores sociais envolvidos.

Figura 244 – Guimarães, Complexo Multifuncional de Couros

- do estabelecimento de uma relação entre os problemas e as necessidades, de forma a identificar meios de acção e tipos de acompanhamento social que as acções no âmbito da reabilitação possam implicar;
- da definição de estratégias de acção que permitam responder às mudanças externas.

a.4) Entender o modo de funcionamento da área

Numa área de intervenção há vários aspectos a ter em conta para entender o seu modo de funcionamento. De facto, não são somente as características da habitação em si que contribuem para a melhoria da qualidade de vida das populações e para o desenvolvimento sustentável de uma área urbana. Os equipamentos e serviços disponíveis, assim como a sua qualidade e o seu grau de adaptação às exigências e necessidades actuais, desempenham um papel preponderante no funcionamento e no poder de atracção de uma área (Figura 244).

A qualidade e a facilidade de acesso a escolas, centros de saúde, equipamentos desportivos e de recreio, estações de correios, lojas de produtos alimentares e outras lojas de comércio diário, assim como ao local de emprego, são hoje em dia elementos essenciais para a qualidade da própria função residencial. A vitalidade, a diversidade social e a sustentabilidade de uma área urbana dependem em parte:

- das distâncias que a população tem de percorrer a pé para aceder aos equipamentos e comércio de uso diário;
- da existência adequada, em qualidade e quantidade, deste tipo de equipamentos;
- da existência de um leque diversificado de actividades locais potenciadoras de desenvolvimento, criadoras de emprego;
- da existência de equipamentos e serviços públicos qualificados e adequados às necessidades.

O conhecimento dos recursos ao nível de equipamentos, serviços e actividades económicas de uma área permitirá entender o seu modo de funcionamento e definir uma estratégia de reabilitação urbana que promova o seu desenvolvimento sustentável.[173]

[173] Sobre este aspecto ver 2.3.1.3.

a.5) Analisar as acessibilidades

As acessibilidades são hoje um problema central do funcionamento das áreas urbanas. Se por um lado uma área com fraca acessibilidade, seja ao nível dos transportes públicos seja ao nível do transporte privado, gera problemas de âmbito económico (menor atractividade para a fixação de actividades económicas), social (menor facilidade de acesso ao emprego e aos equipamentos públicos, segregação espacial da população) e cultural (menor acesso aos equipamentos e eventos culturais), por outro lado a presença do automóvel, seja ao nível do estacionamento seja ao nível da excessiva afluência de tráfego, gera incómodos, distúrbios e conflitos funcionais e ambientais nas áreas urbanas[174] (Figura 245).

Figura 245 – Albufeira, espaço público ocupado pelo automóvel

A análise das acessibilidades na área de intervenção irá permitir definir, no âmbito da estratégia de reabilitação urbana, acções que promovam a qualidade e eficácia da rede de transportes públicos, assegurem o controlo do tráfego automóvel e minimizem o problema do estacionamento. Esta estratégia deve dar resposta às necessidades da população, dar prioridade ao transporte público e à pedonalização, e fomentar as ligações entre a área de intervenção e o resto da cidade, preservando simultaneamente a morfologia específica e o património construído das áreas urbanas, em especial nos tecidos antigos. Para tal é essencial a criação de um plano de mobilidade, nos termos definidos em 2.3.1.4 e).

b) Integrar a intervenção no quadro urbano global

Após a análise da área de intervenção ao nível local e da identificação dos seus principais problemas, potencialidades e prioridades, é necessário alargar o campo de análise ao sistema urbano onde a área se insere. É da compatibilização de objectivos e da coordenação de esforços a estes dois níveis que deve nascer a estratégia de reabilitação urbana.

Esta deve ter em consideração as transformações em curso ou programadas para a cidade no seu conjunto, assim como o papel da área de intervenção no processo de desenvolvimento urbano global. Por outro lado, as políticas urbanas devem ser pensadas tendo em conta a intervenção de reabilitação, contribuindo para o alcance dos seus objectivos e tirando partido das potencialidades por ela criadas, integrando a intervenção de reabilitação no plano de desenvolvimento urbano global.

[174] Devido à importância reconhecida a este aspecto, os principais problemas ligados às acessibilidades são aprofundados em 2.2.3.1 g) e em 2.2.3.2 b), que tratam respectivamente o problema no âmbito dos tecidos antigos e das áreas residenciais recentes.

Figura 246 – Lisboa, Baixa, o tecido urbano é um sistema dinâmico em constante transformação

b.1) Ter em conta as transformações urbanas

Toda a estratégia de reabilitação urbana deve ter em atenção as transformações e dinâmicas que ocorrem no sistema urbano global. Estas transformações (em curso ou planeadas, desenvolvendo-se de forma espontânea ou resultado de iniciativas das autoridades públicas) se não forem consideradas podem pôr em risco a intervenção. Quando devidamente equacionadas, as transformações e dinâmicas do sistema urbano podem ser um meio de potenciar a própria reabilitação (Figura 246).

Dinâmicas de tercearização, envelhecimento ou perda de população, gentrificação, pauperização, renovação urbana em grande escala, desenvolvimento de turismo de massas, entre outras, podem afectar profundamente e de forma negativa o funcionamento urbano e os objectivos da reabilitação. As dinâmicas migratórias, a maior mobilidade habitacional, a emergência de novos modos de vida e de novos tipos de agregados familiares, assim como as dinâmicas económicas, nomeadamente as ligadas à actividade empresarial de produção do solo urbano, afectam também o funcionamento das cidades e áreas urbanas e devem ser ponderadas no âmbito da estratégia de reabilitação. Tendências como a descentralização de funções ou o surgimento de novas actividades e de novas áreas de negócio podem tanto levar ao declínio de uma área urbana como ao seu desenvolvimento, dependendo da forma como estas tendências afectam a área e de terem ou não sido previstas e integradas numa estratégia de desenvolvimento local.

Sintetizando, qualquer estratégia de reabilitação urbana à escala local, para ser bem sucedida, tem de considerar as dinâmicas globais à escala urbana, de forma a prevenir ou reverter os seus impactes negativos e a maximizar as oportunidades de desenvolvimento e as potencialidades da área de intervenção.

b.2) Coordenar a política de reabilitação e as políticas urbanas

Duas das principais dificuldades das intervenções de reabilitação urbana têm sido justamente a organização sectorial das políticas públicas e a dificuldade em fazer espelhar nas políticas globais os problemas e potencialidades locais. A reabilitação urbana implica uma abordagem coerente e concertada de múltiplos sectores (social, cultural, ambiental, económico, patrimonial, etc.) e a várias escalas (local, municipal, metropolitana, etc.) de forma a atingir os seus objectivos.

É fundamental uma abordagem integrada às políticas sectoriais para garantir a articulação dos objectivos territoriais, sociais, económicos e culturais da reabilitação, assim como a durabilidade dos resultados atingidos.

A outras escalas que não a local, surgem outro tipo de desafios, relacionados com as próprias políticas urbanas. De facto, a intervenção à escala local (e os seus objectivos específicos) deve ser fundamentada numa estratégia global à escala da cidade e nos objectivos e estratégias regionais e nacionais. Só deste modo se pode encarar a reabilitação urbana como um meio de promover e gerir potencialidades, induzir mudanças efectivas e explorar a competitividade local a longo prazo.

Grandes projectos como a remodelação da rede de transportes públicos (Figura 247), a modernização da rede de infra-estruturas ou a deslocação de funções em grande escala devem ser pensados de forma a potenciar a política de reabilitação urbana e não em seu desfavor. De facto, não faz sentido conceber uma estratégia local de reabilitação para uma dada área urbana com o objectivo de promover a fixação de população e de actividades económicas e ao mesmo tempo ignorar essa mesma área nas políticas urbanas municipais, por exemplo, ao nível dos transportes, habitação e equipamentos. Do mesmo modo, por exemplo, incentivar a nível municipal o repovoamento dos centros históricos, ao mesmo tempo que a nível nacional o financiamento para habitação se centra na construção nova, dificilmente produz resultados satisfatórios.

Figura 247 – Évora, circulação de transportes públicos no centro histórico

A reabilitação urbana para alcançar os seus objectivos necessita assim de um compromisso político claramente assumido pelas autoridades públicas a várias escalas. A política de reabilitação deve ser coordenada com as políticas urbanas, com base em opções explícitas da administração municipal. De igual modo, as políticas urbanas devem ser compatíveis com as políticas de hierarquia superior.

Conceber uma estratégia de reabilitação urbana que não se integre nas directrizes globais para o desenvolvimento do aglomerado urbano e no seu plano de desenvolvimento estratégico[175] é condená-la ao fracasso. Irá resultar num desperdício de esforço e de recursos, em poucos ou nenhuns resultados e na desmobilização da população em relação à reabilitação, tanto no presente como em futuras intervenções.

b.3) Integrar a estratégia de reabilitação no plano de desenvolvimento urbano global

A reabilitação urbana para ser bem sucedida necessita de um claro compromisso político para com os seus objectivos. Os objectivos da reabilitação urbana devem ser parte integrante das directrizes gerais para o desenvolvimento a longo prazo da cidade, município ou área metropolitana. Estas directrizes gerais definem as orientações, os critérios e as prioridades

[175] Sobre este aspecto ver 2.3.3.6 b).

Figura 248 – Plano Estratégico da Região de Lisboa, Oeste e Vale do Tejo

do desenvolvimento global da área urbana, e são normalmente congregadas num plano de desenvolvimento urbano global (ou plano estratégico, Figura 248). Este plano deve ter como objectivo essencial compatibilizar os objectivos económicos e sociais em relação ao território com as suas funções ecológicas e culturais, contribuindo para um desenvolvimento territorial equilibrado, a longo prazo, e em grande escala.

A reabilitação urbana deve ser considerada com um dos meios privilegiados de atingir estes objectivos. A estratégia de reabilitação urbana deve ser entendida como uma parte específica e com maior grau de pormenorização do plano de desenvolvimento urbano global.

A intervenção de reabilitação pode ainda ser integrada num programa municipal de reabilitação patrimonial dos parques habitacionais públicos, a ser aplicado de forma sistemática, pelos menos em municípios com dimensão significativa. A existência destes programas pode ser vantajosa para a programação, a coordenação e a articulação de projectos públicos e privados de vários tipos (habitação, infra-estruturas, serviços, comércio e indústria), visando prioritariamente as áreas urbanas mais sensíveis.

2.3.3.3 Autoridades públicas como motor do processo

A reabilitação urbana é sempre um processo lento, complexo, e que envolve múltiplos actores, tanto públicos como privados. O principal objectivo de um processo deste tipo é sempre efectuar uma mudança, uma transformação de uma situação ou tendência presente. Para alcançar esta mudança é necessário que os vários actores trabalhem num espírito de cooperação para atingir fins comuns.

O papel das autoridades públicas em todo o processo de reabilitação urbana é fundamental para que a intervenção seja bem sucedida. No entanto, os compromissos, as iniciativas e as responsabilidades que as autoridades públicas são chamadas a assumir ao longo do processo variam. Assim, os próximos pontos pretendem fazer um enquadramento da actuação pública em cada uma das fases de uma intervenção de reabilitação urbana.

a) Compromisso político claro e resoluto, assumido tanto numa fase prévia como após a intervenção

As autoridades públicas responsáveis devem expressar claramente o empenho a longo prazo para com a reabilitação urbana tanto numa fase prévia à elaboração da estratégia como após a intervenção estar concluída (Figura 249).

O sector público deve assegurar o seu compromisso a longo prazo como garantia da viabilidade e da estabilidade da intervenção. Este factor é

indispensável para a criação do clima de confiança e cooperação necessário para que a reabilitação possa ser bem sucedida.

De facto, um compromisso político claramente assumido numa fase prévia à elaboração da estratégia de reabilitação irá contribuir para a adesão da população, a motivação da equipa técnica e a confiança dos potenciais investidores no processo. É um garante da estabilidade da operação e que esta não será interrompida, independentemente das dificuldades e dos constrangimentos que possam vir a surgir.

Por outro lado, após a intervenção estar concluída o compromisso político deve continuar através da divulgação da experiência recolhida e da aplicação dos métodos e das práticas que se revelaram positivos em intervenções futuras. A experiência adquirida na intervenção deve ainda contribuir para o aperfeiçoamento das políticas, dos regulamentos e das instituições existentes, dotando-os de maior capacidade de resposta às necessidades da reabilitação urbana.

Figura 249 – Guimarães, o êxito da reabilitação não teria sido possível sem um compromisso político a longo prazo

Neste domínio é muito interessante o exemplo de Leiria, com a criação de uma Associação Municipal orientada para a condução do planeamento e da gestão da reabilitação urbana dos tecidos históricos da cidade. Nesta Assembleia estão representadas todas as forças políticas e estabelecem-se objectivos independentes dos tempos políticos mais restritos dos mandatos autárquicos e das idiossincrasias dos seus responsáveis, permitindo retirar do conflito político de curto prazo as grandes decisões com reflexos a longo prazo. A reabilitação torna-se assim um objectivo que ultrapassa a guerrilha política ou a tendência natural para a apropriação dos seus méritos, quando os resultados merecem apreço público, ou o seu inverso.

b) Envolvimento das entidades públicas na fase de análise, planeamento estratégico e implementação da intervenção

Como foi referido em 2.3.3.2, conhecer a área de intervenção é a base partilhada para um acordo sobre a situação existente, o que deve mudar e como deve mudar. Deve ser um processo conjunto, continuado, de todos os actores que estão envolvidos na reabilitação, focado nos problemas e soluções, e coligindo diversos tipos de informação. No entanto, cabe às autoridades públicas assegurar que todos os aspectos relevantes são abordados e que tantos os problemas como as soluções de âmbito local são integrados e compatibilizados numa perspectiva mais abrangente a outras escalas.

As autoridades públicas devem ser o motor e o moderador do processo de análise. Devem assumir claramente a liderança, mas mantendo sempre como valor chave a participação da população.

Figura 250 – Moita, Vale da Amoreira, dignóstico de planeamento participado

O diagnóstico final da área deve resultar dos diversos estudos a várias escalas e ser a base partilhada para um acordo sobre a situação existente (Figura 250). Será com base neste diagnóstico que será delineada a estratégia de intervenção. Esta estratégia deverá definir as metas gerais e os objectivos específicos da intervenção, assim como as abordagens e os métodos a adoptar. É um instrumento para assegurar a coesão das diversas acções a serem desenvolvidas no âmbito do processo de reabilitação e deve durar até a área se encontrar reabilitada.

A definição da estratégia implica escolhas, decisões e definição de prioridades. É uma fase crucial e que, mais uma vez, deve ser realizada de forma partilhada. No entanto, cabe às autoridades públicas não só assegurar que todos são representados e têm a oportunidade de participar, assim como garantir que os vários interesses em jogo, complementares ou contraditórios, são considerados de forma equilibrada na estratégia de reabilitação urbana.

Sintetizando, na fase de planeamento estratégico as autoridades públicas devem:

- assegurar a coordenação entre diferentes sectores a várias escalas;
- organizar a coordenação e a cooperação entre diferentes níveis de decisão;
- garantir a participação da população.

Convém sublinhar que há dois tipos de atitude em questão no que toca à reabilitação: salvaguardar o património e simultaneamente operar a mudança. Para dar resposta a estes dois aspectos pode-se considerar que são necessários dois tipos de instrumentos[176]: um plano de salvaguarda para o qual, no caso português e devido à falta de regulamentação específica, é geralmente utilizada a figura do plano de pormenor; e um plano estratégico, que traduzirá a estratégia definida para reabilitação urbana, e que enquadrará toda a actuação a ser desenvolvida na área pelos diversos actores. Cabe às autoridades públicas o papel de providenciar a realização de um ou de ambos os planos consoante cada caso específico. Também cabe às autoridades públicas garantir que os objectivos da reabilitação são parte integrante do plano de desenvolvimento urbano global.

Na fase de implementação as autoridades públicas devem ser o elemento impulsionador e dinamizador da intervenção. A sua actuação poderá ter um efeito catalizador, gerador de confiança, e ser vista como um modelo nas futuras acções a serem empreendidas nomeadamente pelos particulares. Assim, há uma responsabilidade acrescida por parte das autoridades públi-

[176] Sobre este aspecto ver 2.3.3.6.

cas em garantir a qualidade e a adequação destas intervenções. Estas intervenções podem ser estratégicas para o desenrolar do processo. São campos privilegiados de intervenção pública: os edifícios, os equipamentos e os espaços públicos (Figura 251); os edifícios de valor cultural e simbólico (por exemplo para instalação de equipamentos culturais); e o apoio social às populações mais desfavorecidas, permitindo-lhes que permaneçam na área.

No entanto, a responsabilidade pública na fase de implementação não se resume à intervenção directa. Esta deve ser acompanhada de instrumentos reguladores do mercado e da actuação privada, de forma a rectificar quaisquer efeitos negativos ou obstáculos à reabilitação. Estes instrumentos podem incluir:

- a celebração de contratos com agentes imobiliários;
- a concepção de políticas de gestão e transacção da propriedade (aquisição, expropriação, exercício do direito de preferência nas transacções onerosas, promoção do arrendamento, arrendamento e concessão de exploração compulsivos, requisição, etc.)
- a criação de incentivos financeiros para a reabilitação de edifícios;
- a criação de incentivos financeiros para alcançar os objectivos socioeconómicos.

Deve também ser uma das preocupações do sector público motivar a população (Figura 252) e outras entidades do sector privado (empresas, ONG, associações, fundações, etc.) a juntar esforços em proveito da intervenção. Na realidade, esta é uma das tarefas mais importantes a realizar, pois para que uma intervenção de reabilitação urbana seja bem sucedida é necessário que o sector privado colabore activamente.

O estabelecimento de protocolos que permitam a avaliação em conjunto pelas várias entidades responsáveis pela apreciação dos processos, permitindo o despacho muito mais rápido dos pareceres e dos licenciamentos públicos necessários[177], é uma medida fundamental no sentido de fomentar sinergias e melhorar o fluir das intervenções.

c) Gestão continuada para uma abordagem integrada e coordenada

A necessidade de dar resposta a problemas complexos implica que a reabilitação urbana tenha de integrar múltiplos sectores e múltiplos actores, a diferentes escalas e contextos.

[177] Solução já ensaiada com sucesso em diversas cidades portuguesas (nomeadamente Guimarães, Porto e Lisboa) e para intervenções de diversa escala (de todo um "centro histórico" a um bairro ou operação particularizada como por exemplo a Baixa Pombalina).

Figura 251 – Estremoz, os espaços públicos e os edifícios de valor cultural são campos privilegiados de intervenção directa do sector público

Figura 252 – A motivação da população é essencial para o sucesso da reabilitação urbana

Figura 253 – Régua, Alagoas, campanha de sensibilização ambiental

No entanto, ao mesmo tempo que se considera indispensável a integração de vários sectores, actores e escalas na intervenção, mais difícil se torna garantir a sua coordenação. A organização sectorial das políticas públicas e a dificuldade em montar intervenções de carácter transversal a estas políticas é um dos grandes problemas com que se depara a reabilitação urbana. Existem ainda muitas barreiras e uma enorme diferenciação entre modos de ver e de agir. Os conflitos que são gerados por diferentes formas de abordar os problemas (mais orientados para "as pedras", mais para as pessoas, ou mais para as actividades) raramente são entendidos pelos outros sectores e mais raramente ainda conciliados. As dificuldades colocam-se logo no início: ao nível da hierarquização dos objectivos e estabelecimento de prioridades. Agravam-se na fase de implementação, enredando-se muitas vezes em procedimentos e burocracias que comprometem os prazos e os compromissos assumidos.

Para garantir uma actuação coerente, coesa, e orquestrada entre os vários sectores, actores e escalas é necessária uma genuína gestão integrada da intervenção. Esta gestão envolve um entendimento do quadro global assim como uma percepção apurada e detalhada das situações e mecanismos que lhe estão subjacentes. Implica a criação de mecanismos de coordenação da intervenção e uma monitorização continuada e orientada para a qualidade das várias acções a serem empreendidas. Este tipo de intervenção requer ainda uma gestão que coordene as metodologias e os procedimentos usados pelos vários sectores e actores. A nível da coordenação, a gestão de uma intervenção de reabilitação deve ainda contemplar:

- a criação de equipas técnicas interdisciplinares e a coordenação da interacção entre as suas várias valências;
- a coordenação das acções empreendidas pelos vários níveis de poder (europeu, nacional, regional, local) e respeito pela complementaridade desses mesmos níveis;
- abordagens locais que garantam o entrosamento produtivo entre a intervenção, o território e a população, e aproximem a tomada de decisão do cidadão, num espírito de cooperação (Figura 253).

A definição de um sistema de gestão continuada da intervenção deverá ainda englobar:

- a definição de um plano de monitorização e avaliação dos resultados das acções implementadas ou em curso;
- a definição de um programa de gestão que leve em consideração as especificidades sectoriais e de execução do projecto (a partir das diferentes áreas, objectivos, prazos, etc.);

- a definição de um programa de gestão que permita a criação de dinâmicas de auto-sustentabilidade (nas suas distintas vertentes: sociais, económicas, funcionais, organizativas, arquitectónicas, construtivas, etc.) dos contextos sob intervenção ou intervencionados.

Figura 254 – Pela sua complexidade a reabilitação urbana exige equipas técnicas multidisciplinares

2.3.3.4 Apoio de uma equipa técnica interdisciplinar

Como já foi referido anteriormente, a complexidade dos problemas abordados pela reabilitação urbana implica a constituição uma equipa técnica interdisciplinar, com conhecimentos especializados nas diferentes áreas implicadas. As valências a incluir na formação destas equipas depende de caso para caso, podendo ser aumentadas ou ajustadas ao longo do processo de reabilitação, conforme se verifique necessário. Porém, é necessário assegurar a estabilidade da equipa.

A equipa técnica deve estar sob a dependência e supervisão das autarquias locais, mantendo no entanto autonomia em relação às estruturas municipais.

O conhecimento técnico interdisciplinar é indispensável aos estudos-base de análise da área. Por outro lado, a equipa técnica deve também ser responsável pela elaboração da estratégia de intervenção, em estreita cooperação com as autoridades locais e com a população, e por supervisionar a sua implementação. Deste modo, o apoio técnico é indispensável em todas as fases de um processo de reabilitação.

a) Natureza interdisciplinar das equipas técnicas de intervenção

Pelo carácter interdisciplinar das intervenções de reabilitação urbana, as equipas técnicas devem integrar profissionais especializados de um amplo leque de valências. Estes profissionais não devem trabalhar em paralelo, mas antes trabalhar em conjunto, através de um constante diálogo. A abordagem proposta pela equipa técnica a um dado problema (independentemente de ser um problema do âmbito ambiental, patrimonial, social ou económico) não deve ser uma abordagem disciplinar, mas deve nascer do confronto de perspectivas, metodologias e preocupações de toda a equipa. Todas as abordagens sectoriais irão beneficiar do contributo das várias disciplinas intervenientes.

A composição das equipas técnicas deve variar em número de valências e de profissionais consoante o carácter e a escala específicos de cada intervenção. Poderá incluir arquitectos, engenheiros, urbanistas, historiadores de arte, sociólogos, antropólogos, arqueólogos, geógrafos, juristas, entre outros (Figura 254). No entanto, não devem ser menosprezadas as mais valias que as perspectivas de especialistas dos sectores comercial, económico e turístico podem trazer para a intervenção.

Figura 255 – Albufeira, levantamento fotográfico de toda a altura das fachadas

A composição da equipa técnica deve assegurar um equilíbrio entre os objectivos territoriais, sociais e económicos da intervenção. Esta equipa técnica interdisciplinar deve ter um coordenador, com capacidade para compreender, valorizar e integrar as várias perspectivas disciplinares e coordenar as acções aos vários níveis.

A localização das equipas técnicas na área de intervenção é outro dos aspectos que deve ser atendido. De facto, uma equipa técnica que opera no local tem maior proximidade com a população, estando em melhor posição para incentivar a participação democrática. Por outro lado, ao ter de trabalhar quotidianamente no local, a equipa passa a fazer parte da própria realidade da área, tornando a intervenção mais visível. A equipa sediada no local é também confrontada diariamente com os constrangimentos e problemas da área, assim como com as suas características específicas e potencialidades, o que lhe proporciona um tipo de conhecimento baseado na experiência e vivência dos espaços que não seria possível obter de outra forma.

b) Apoio da equipa técnica na fase de análise, planeamento estratégico e implementação da intervenção

A fase de análise e os diversos estudos que esta engloba podem ser realizados pela equipa técnica ou, em alternativa, as autoridades públicas podem decidir encomendar estes estudos a empresas especializadas. No entanto, a realização desta fase do processo pela equipa técnica é vantajosa a vários níveis:

- Reabilitar uma área urbana requer um conhecimento sólido e partilhado da realidade local ao nível edificado, patrimonial, demográfico, social, económico e ambiental. A equipa técnica estará tanto mais capacitada para intervir quanto melhor for o seu conhecimento da área (Figura 255).
- Na reabilitação urbana a continuidade e a estabilidade são muito importantes. O conhecimento adquirido durante um processo de análise não pode ser transmitido nas suas complexidade e globalidade através de um relatório descrevendo os resultados. O conhecimento real, sedimentado, parte com quem realizou a análise, não permanecendo na área nem nos outros actores. É assim crucial que todos aqueles que adquiriram conhecimento sobre a área de intervenção não saiam antes da intervenção terminar. Esta opção facilita também tornar o conhecimento da área num processo e não num exercício pontual e estanque.
- A localização da equipa técnica dentro da comunidade permite uma análise que incluirá aspectos da vida quotidiana e um conhecimento

baseado na experiência e vivência no local. Contribuirá também para a criação de uma atmosfera de confiança e para a criação de laços com a comunidade, aspectos que terão uma importância fundamental no desenvolvimento do processo.

- Mesmo quem sempre residiu numa dada área pode começar a olhá-la de outra forma após ter dialogado com a equipa técnica. Do mesmo modo, a equipa técnica verá a área sob novos pontos de vista quando em contacto com os habitantes locais. Acresce ainda que explorar e investigar a área em conjunto tornará todos mais conscientes do que existe, do que tem sido realizado e do que é ainda necessário fazer. Consequentemente, todos os envolvidos identificar-se-ão com os resultados da análise e será mais fácil o acordo nas fases seguintes.
- O estabelecimento de contactos amigáveis, informais, com actores de longo prazo (como os residentes) durante esta fase pode ser muito útil, fornecendo um bom barómetro da sensação de satisfação e dos problemas sentidos pela comunidade. Recompensa equilibrar abordagens técnicas e pessoais da informação quando se pretender obter uma imagem completa da área (Figura 256).
- Conhecer lugares, pessoas e organizações auxilia a equipa a familiarizar-se com o contexto local. Eventualmente, irá aumentar a consciência de que os problemas são na realidade diferentes daqueles que inicialmente se pensaram.

Figura 256 – Estabelecimento de contactos informais com os residentes por parte da equipa técnica

Ao nível da elaboração da estratégia, a equipa técnica tem também um papel fundamental a desempenhar. Uma estratégia de reabilitação urbana deve ser desenvolvida – e revista periodicamente – por todos os actores como um entendimento comum de como vão actuar para alcançar os objectivos acordados. A estratégia permite fazer a ponte entre as grandes metas e objectivos e a acção concreta no terreno e adaptar as acções às alterações do contexto (quer da área, quer dos actores) sem perder a orientação e coesão do processo.

Porém, a tradução de uma estratégia de reabilitação urbana em acção não é um processo simples. Envolve conhecimentos diversos e muito especializados, assim como instrumentos legais e financeiros complexos, incompreensíveis para a maioria dos actores, sejam eles proprietários, inquilinos, comerciantes, ou investidores. Deste modo, a equipa técnica terá a responsabilidade de traduzir as opções e os objectivos acordados por todos em projectos concretos e de apoiar tanto a população como as autoridades públicas nas suas próprias acções em prol da reabilitação.

Ao nível da implementação da intervenção, a equipa técnica será responsável pela elaboração dos projectos de intervenção pública, nomeadamente ao

Figura 257 – GTL da Moita, apresentação de projecto

nível dos edifícios, dos equipamentos e dos espaços públicos e também ao nível do apoio social às populações.

O apoio técnico às intervenções realizadas pelos privados pode ser realizado a três níveis:

- ao nível do projecto – podendo ir desde o fornecimento de informação sobre as condicionantes a considerar, à revisão do projecto, ou mesmo à sua elaboração (Figura 257);
- ao nível do financiamento – englobando a informação sobre os financiamentos e incentivos disponíveis, desde empréstimos, a subsídios e a incentivos fiscais;
- ao nível administrativo – auxiliando a realização e agilizando os processos burocráticos, nomeadamente no que diz respeito ao licenciamento dos projectos e à instrução das candidaturas a financiamentos.

Ao mesmo tempo que presta este apoio a equipa técnica tem uma oportunidade de promover junto dos proprietários uma diversificação das intervenções e de oferta de habitação, o que irá contribuir para aumentar a diversidade social da área.

Por outro lado, todas as intervenções em tecidos antigos, sejam elas públicas ou privadas, devem ter por base um profundo conhecimento do património local assim como das técnicas e materiais de construção utilizados. A equipa técnica deve dar o apoio necessário para garantir que em todas as intervenções são tomadas as opções correctas ao nível construtivo e patrimonial. Em tecidos antigos essas opções passam geralmente por:

- modernizar, preservando simultaneamente os elementos de valor cultural e artístico assim como o carácter do edifício;
- reabilitar utilizando os recursos e materiais locais;
- demolir e reconstruir só o estritamente necessário para a adequação dos edifícios à sua função.

Para atingir estes objectivos, e como geralmente a qualificação do sector da construção no que respeita às técnicas tradicionais é bastante deficiente, a equipa técnica poderá ter também de providenciar a formação de mão-de-obra qualificada nestes campos, nomeadamente através da realização de sessões informativas, cursos de formação e escolas na própria obra.

c) Perceber o papel vital do projecto no apoio social

A equipa técnica é constituída em virtude das suas competências técnicas e não como uma estrutura administrativa. A sua mais valia é a capacidade para identificar os problemas, os desafios e as potencialidades e para definir abordagens adequadas. Deste modo esta equipa não deve actuar

numa base burocrática e autoritária, nem fechada sobre si própria. Não deve ser mais um obstáculo que a população tem de ultrapassar para aceder às autoridades locais, mas uma ponte, um elemento de mediação e aproximação entre os actores.

Assim, o seu papel na área deve ser marcado pela sua capacidade e empenho em ouvir, compreender, informar e apoiar todos os actores (Figura 258). Estar aberto para ouvir todas as opiniões encoraja novas ideias, sugere abordagens alternativas e auxilia ao debate e ao diálogo entre os actores. Compreender os vários pontos de vista dará uma melhor percepção dos actores envolvidos, dos seus interesses, capacidades e modos de actuação, e do papel que poderão ter nas várias fases do processo. Fornece um melhor entendimento de como funcionam as entidades envolvidas (públicas e privadas), assim como a comunidade local. Este entendimento facilita a concepção de abordagens adaptadas à realidade local onde a intervenção vai decorrer.

Figura 258 – A equipa técnica tem de ter a capacidade de ouvir, compreender, informar e apoiar todos os actores

Informar, auxiliar e aconselhar, ao longo de todo o processo, os vários actores sobre a realidade local e a intervenção irá permitir que todos possam fazer as escolhas mais adequadas, que as actuações individuais se possam orientar para os objectivos da reabilitação e que seja possível existir uma participação da população informada, interventiva e consciente.

Figura 259 – Guimarães, as mais qualificadas intervenções de reabilitação urbana sustentam-se no profundo envolvimento da população em todo o processo

O apoio social deve ser dado especialmente às famílias e indivíduos mais carenciados, pondo quando necessário a funcionar os mecanismos de apoio social disponíveis. Deve ser dada também especial atenção aos processos de realojamento temporário (enquanto decorrem as obras), e uma atenção ainda maior quando este realojamento for definitivo (por exemplo, nos casos em que as habitações ocupadas sejam manifestamente insuficientes para o agregado familiar em questão). Nesta situação devem ser feitos todos os esforços no sentido de prover um alojamento condigno ao agregado familiar. No entanto, este deve ser o mais próximo possível do seu anterior local de residência, para que não seja perdida, ou perturbada em demasia, a rede de relações sociais do agregado familiar.

2.3.3.5 Envolvimento da população

Em reabilitação urbana não é suficiente haver compromisso político e conhecimento técnico: a participação da comunidade é indispensável. A população constitui um elemento chave para o desenvolvimento local e a sua participação é um garante da sustentabilidade da intervenção (Figura 259).

Uma comunidade é constituída por diferentes grupos e indivíduos com interesses, necessidades e exigências próprias, mas também com conhecimento, aptidões, e recursos diferentes. A análise da área de

Figura 260 – Uma comunidade é composta por diferentes indivíduos

intervenção deve incluir o conhecimento não só da população que a habita e utiliza, como o conhecimento que a própria população tem da área. Por outro lado, devem ser considerados os interesses dos vários actores nos objectivos da intervenção, através da sua participação na definição da estratégia, e aproveitados os seus recursos endógenos na definição e implementação da intervenção. A participação da população em todas as fases do processo é uma mais valia para a própria intervenção e um meio de assegurar a sustentabilidade da mesma.

Neste contexto, uma intervenção de reabilitação urbana deve desenvolver e implementar mecanismos de participação. Estes podem assumir vários modelos, devendo ser escolhidos os que mais se adeqúem ao contexto nacional e local. Qualquer que seja o modelo escolhido, devem assegurar-se que todos os sectores da população são envolvidos em todas as fases do processo.

a) Envolver toda a população

Uma comunidade não é uma entidade homogénea, abstracta e informe. É constituída por diferentes indivíduos, com interesses e potencialidades diversos (Figura 260). Dela fazem parte não só os residentes de uma área, como os que lá trabalham, os que a utilizam (para comércio, serviços ou lazer) e os que lá detêm propriedade. Ou seja, um conjunto de pessoas com interesses específicos na área, interesses estes que nem sempre são complementares, podendo ser concorrentes ou mesmo contraditórios.

Para além de diferentes interesses, uma comunidade é constituída por indivíduos com diferentes aptidões e recursos, logo, uma comunidade é também ela própria uma potencialidade e um recurso da área. Constitui um elemento-chave para o desenvolvimento local, podendo contribuir para o processo de reabilitação, nomeadamente através do fornecimento de conhecimento adicional e de recursos humanos, financeiros, ou logísticos. Assim, a participação de uma comunidade no processo de reabilitação pode ser feita de múltiplas formas e pode envolver diferentes indivíduos ou grupos de maneiras diversas e em fases distintas. A escala e o grau de envolvimento da população variam e devem ser adequados a cada situação específica, podendo ir do restritivo direito a resistir até à implementação de iniciativas próprias.

Em Portugal, a comunidade raramente é encarada como um recurso ou uma potencialidade. A responsabilização e as relações colaborativas e de confiança mútua raramente se estabelecem. Na realidade, em muitos casos, a comunidade é ainda encarada como "algo mais a reabilitar". Os seus interesses próprios são quase um tabu, como se fossem algo de ilícito, e não potenciais motores do processo de reabilitação. Os interesses da

comunidade são em muitos casos omitidos das estratégias de intervenção por falta de conhecimento real dos mesmos, ou por se considerar que um programa público não deve ir de encontro a interesses privados. A ideia que a comunidade deve aderir "desinteressadamente" ou passivamente a este tipo de programas retira na realidade cidadania à própria comunidade.

É assim um desafio importante para a reabilitação urbana passar a encarar a participação da população como uma mais valia e um dos pilares da sustentabilidade da intervenção. Esta participação deve ser inclusiva a vários níveis:

- Sectorial – devem estar representados os residentes, proprietários, comerciantes, trabalhadores, utilizadores, ONG, associações de bairro, mas também outras entidades do sector económico, que possam ter interesse em investir ou participar na reabilitação da área.
- Geracional – a cidade deve ser também ela inclusiva. Deve ser pensada para responder às necessidades e aspirações dos jovens, das crianças, dos adultos e dos idosos (Figura 261). Todas as gerações devem ter oportunidade de participar no processo e de verem reflectidos os seus problemas e aspirações na estratégia de intervenção. Neste âmbito, deve ser dada especial atenção às gerações com menor capacidade de participação e simultaneamente maiores condicionalismos e necessidades no seu uso da cidade: os idosos e as crianças. Se um dos objectivos da intervenção é atrair população jovem para uma área envelhecida, os seus interesses e desejos devem também ser considerados, mesmo que na fase inicial esta geração não esteja representada na população residente.
- Social – para se atingir a diversidade social não só devem ser chamados a participar todos os estratos sociais, como todas as comunidades étnicas, culturais e religiosas representadas no território de intervenção. A diversidade e a coesão social só se alcançam se a própria intervenção se assumir como um processo integrador e não discriminatório.

Figura 261 – Lisboa, Príncipe Real, mercado biológico

b) Envolver a população nas fases de análise, de planeamento estratégico e de implementação

Qualquer intervenção de reabilitação urbana requer um conhecimento sólido e partilhado da realidade local. As pessoas que vivem ou trabalham numa dada área conhecem-na e geralmente sentem-se "especialistas" no assunto. Os técnicos que se preparam para uma intervenção normalmente não conhecem a área (a não ser que lá residam ou trabalhem), porém, como especialistas na sua disciplina, detêm outro tipo de conhecimento essencial. Quando técnicos e população se reúnem para debater as suas

Figura 262 – Moita, Vale da Amoreira, reunião de parceiros locais para definição de estratégia de intervenção

ideias, as diferentes perspectivas sobre a área irão complementar-se mas também confrontar-se em certos aspectos. A imagem da área que emergirá desta mescla de "olhares" e de "conhecimentos" será mais rica e partilhada por todos. A estratégia de reabilitação urbana irá beneficiar se a análise da área de intervenção for um exercício conjunto, marcado pela experiência da população no que se refere aos principais aspectos a serem analisados[178].

A intervenção de reabilitação urbana tem por finalidade alterar uma situação presente. Assim, é importante para o planeamento da estratégia de reabilitação definir uma imagem do que se quer alcançar e de como se vai trabalhar para o alcançar. Se a definição da estratégia for partilhada, nomeadamente pela activa participação da população, há uma maior garantia da sua adequação às necessidades reais e do empenho de todos em trabalhar para que esta se concretize (Figura 262). Se o planeamento estratégico for um processo em que todos os actores se reúnem e trabalham em conjunto, todos se sentirão mais responsáveis pela sua implementação. Se for uma visão de um grupo de pessoas – sejam eles técnicos, políticos ou residentes – é de pouca utilidade, já que nenhum destes grupos tem a capacidade de implementar uma estratégia de reabilitação isoladamente.

O planeamento estratégico pode ainda promover o consenso: a discussão conjunta dos aspectos importantes da intervenção levará a que todos se conheçam melhor e a que todos conheçam melhor os problemas e potencialidades da área. No final, e mesmo que em alguns pontos haja divergência, emergirá um conhecimento comum da área e do que fazer para a reabilitar.

O planeamento de uma estratégia é um processo complexo. Por todas as decisões que implica, construir um espírito de equipa e um consenso para partilhar uma estratégia não é fácil. No entanto é necessária uma estratégia global, que oriente e coordene todas a acções a ser empreendidas na área, para que todos trabalhem tendo por fim os mesmos objectivos. Conhecer e confrontar as pessoas e as instituições significa também ter de gerir conflitos e interesses divergentes. No entanto, passar por este processo em conjunto é o que garante uma união de esforços para um fim comum.

As propostas apresentadas pela população para melhorar, modificar ou até mesmo alterar a orientação da estratégia devem ser consideradas importantes contributos para a sua elaboração. Porém apresentar propostas implica um esforço que a população só estará interessada em fazer se tiver confiança no processo e nos seus objectivos. Assim, é necessário

[178] Sobre este aspecto ver 2.3.3.2.

ganhar a confiança e a adesão da população para que esta contribua para a estratégia e para que as suas acções futuras se guiem pelas orientações nela estabelecidas.

Este processo deve culminar com o acordo sobre a estratégia a seguir, e com a integração da intervenção na agenda municipal, afectando-lhe os recursos técnicos e financeiros necessários para a sua implementação. A população deve também integrar a intervenção na sua "agenda" e empenhar-se na sua concretização.

A reabilitação urbana é um processo longo e complexo. Para assegurar coesão num processo deste tipo não basta definir a estratégia; é necessário criar mecanismos de monitorização e avaliação dos resultados parciais da intervenção e das dinâmicas em presença em cada momento. O processo de monitorização e avaliação é importante para detectar novas oportunidades, situações sociais específicas, ou problemas inesperados. Esta perspectiva viabilizará a actualização e/ou correcção do planeamento sempre que necessário, permitindo incorporar e potenciar as dinâmicas que vão sendo criadas ao longo da intervenção.

A população também deve participar no processo de monitorização e avaliação da intervenção (Figura 263), nomeadamente através:

- do fornecimento de informação relativamente à forma como a acções estão ou não a ir de encontro às suas expectativas;
- do fornecimento de informação sobre as acções que está a empreender (em parceria ou não com o sector público) em prol da reabilitação.

A população deve ainda ser encarada no âmbito da monitorização e da avaliação do processo como uma das partes interessadas em saber qual o andamento dos trabalhos e quais os seus impactos. Deste modo, deve ser fornecida regularmente à população a informação resultante da monitorização e avaliação periódica da intervenção.

A população deve também ter oportunidade de se pronunciar sobre os projectos de obras elaborados no âmbito da actuação pública, nomeadamente os projectos de espaços e edifícios públicos, equipamentos, serviços, etc. Se no âmbito da reabilitação houver intervenção pública directa no domínio privado, em especial nas habitações, o projecto de intervenção deverá ser concebido em estreita colaboração com os residentes e proprietários.

Num processo efectivo de reabilitação urbana grande parte das acções a empreender requer a iniciativa privada ou parcerias com o sector privado. Assim, a implementação da intervenção implica a co-produção. O próximo ponto irá debruçar-se sobre este aspecto em particular.

Figura 263 – Régua, Alagoas, reunião para discussão do andamento do projecto

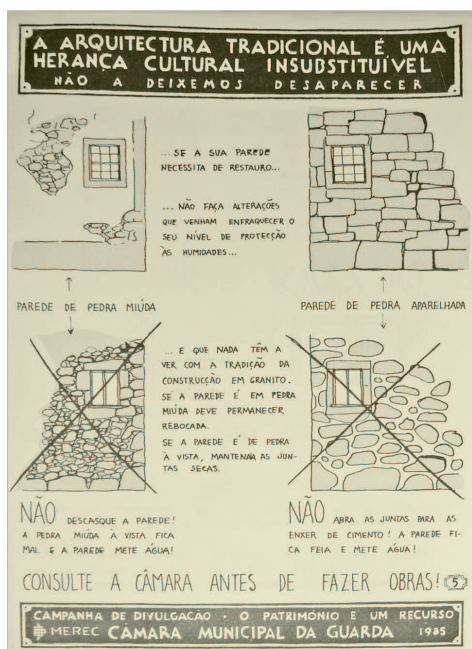
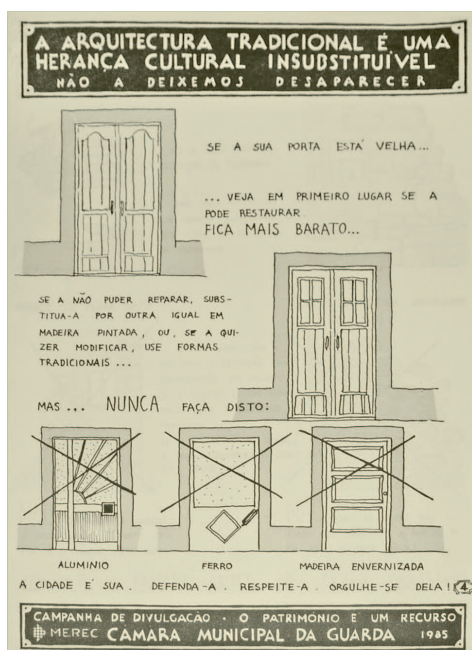



Figura 264 – Excerto de folheto realizado pela Câmara Municipal da Guarda com o intuito de orientar as intervenções realizadas pela iniciativa privada (Campanha de divulgação "*O património é um recurso*", programa MEREC, 1985)

c) Maior envolvimento da população através da co-produção

O problema da reabilitação de áreas degradadas ou em declínio é um problema complexo e que necessita da intervenção tanto do sector público como privado. O Estado está incumbido constitucionalmente de promover a fruição do direito de todos a uma habitação de dimensão adequada, em condições de higiene, conforto e segurança. Embora o Estado procure contribuir para a reabilitação do património edificado, nomeadamente através de incentivos financeiros, os resultados a atingir dependem da iniciativa dos proprietários, inquilinos e da colaboração activa com os municípios. Os municípios são cada vez mais chamados a intervir, mas não têm capacidade para se substituírem por sistema aos proprietários na reabilitação dos edifícios – nem tal seria desejável. De facto, a reabilitação urbana de áreas degradadas requer tanto uma pronta e intensa actuação do sector público como da iniciativa privada e a repartição do esforço económico necessário.

O desafio principal é combinar o controlo directo das acções de reabilitação (geridas pela equipa técnica e pelas autoridades públicas) com o supervisionamento e a orientação das acções realizadas pela iniciativa privada, através da sensibilização para os objectivos da reabilitação (Figura 264).

As matérias participadas pelos habitantes devem ultrapassar a intervenção no edificado habitacional, facilitando e tornando mais eficaz a implantação de certas infra-estruturas, designadamente a nível do desenvolvimento de pequenos jardins e de espaços exteriores de recreio e desporto. A participação dos habitantes deve, ainda, enquadrar projectos de formação aplicáveis, localmente, aos próprios residentes, por exemplo a nível da formação de jovens desocupados em diversas áreas da construção (ex., carpintaria, electricidade, canalização), visando o desenvolvimento de perspectivas de emprego, que poderão até concretizar-se nas próprias obras locais de reabilitação.

Esta abordagem requer um processo baseado na co-produção e um maior envolvimento da comunidade. Neste contexto os cidadãos tornam-se co-produtores da intervenção e não meros espectadores passivos do processo. Não só "recebem" como também "dão". É no entanto importante sublinhar que nem todos os actores podem estar interessados em aceitar responsabilidades e/ou despesas adicionais. Por outro lado, numa área deprimida grande parte da população pode não ter aptidão (ao nível individual ou organizacional) para, por sua iniciativa, realizar acções individuais em prol da reabilitação. Logo, estas competências terão de ser construídas (Figura 265).

A intervenção pública deve assim incentivar, dar orientações, sensibilizar e criar competências junto da população para que esta possa tomar o

processo nas suas mãos e dar-lhe continuidade após a intervenção estar finalizada. Só assim se atinge a sustentabilidade da intervenção.

d) Criação de mecanismos de participação democrática

Para que haja uma efectiva e produtiva participação da população devem ser criados mecanismos apropriados. A participação da população não consiste em apresentar uma estratégia previamente definida e decidida à comunidade. Participar não é sinónimo de assistir – participar significa "tomar parte em", construir em conjunto. Para que a reabilitação não seja um processo *para* a comunidade, mas da comunidade, esta tem de ser parte activa em todas as fases da intervenção.

Os mecanismos de participação devem assegurar que nenhum dos actores e interesses em jogo são excluídos do processo. Devem ainda providenciar a troca de informação, o debate público e a consulta da população. Os modelos a adoptar podem ser variados, devendo a opção a fazer adaptar-se ao contexto social e cultural local. Estes mecanismos podem incluir: sessões de trabalho conjunto, reuniões consultivas periódicas, realização de debates, entre outros. Qualquer que seja o modelo escolhido, as regras de funcionamento devem ser claras e transparentes, perfeitamente entendidas e aceites por todos os actores.

Nestes encontros cada um tem um papel próprio a desempenhar: a equipa técnica investiga e apresenta propostas; a população pronuncia-se, modifica e aprova; as autoridades públicas tomam decisões e assumem compromissos.

Para além da organização deste tipo de encontros, há outros mecanismos que contribuem para a participação da população e para a democratização do processo. A localização da equipa técnica na área de intervenção (Figura 266 e Figura 267) e a disponibilidade de espaços para comunicar (espaços de exposição, onde se possam mostrar os projectos e planos em desenvolvimento ou para apreciação) e acolher as impressões dos residentes pode ter um papel fundamental a desempenhar na promoção da participação continuada e na adesão da população à intervenção. Por outro lado, uma participação produtiva só pode ser realizada por uma população informada.

É muito comum na Europa e não deve ser esquecida essa sua específica experiência de estabelecimento de "lojas da reabilitação" ou de "centros interpretativos" onde a informação sobre as experiências urbanas em curso se orienta para os principais interessados, os residentes dessas mesmas áreas.

Assim, em síntese, devem ser feitos esforços no sentido de proporcionar a todos os interessados informação sobre a área, a estratégia delineada e o

Figura 265 – Régua, Alagoas, acção de formação da população

Figura 266 – Lisboa, Freguesia do Castelo, sede da Unidade de Projecto do Castelo

Figura 267 – Guimarães, centro histórico, sede do GTL de Guimarães

progresso da intervenção. Esta divulgação pode também ser realizada de diversas maneiras, nomeadamente:

- reuniões regulares de carácter informativo;
- a abertura ao público de um espaço onde seja disponibilizada informação de ordem geral e também um atendimento personalizado à população, que poderá ir desde o esclarecimento de dúvidas até ao aconselhamento, divulgação e apoio às iniciativas privadas;
- a disponibilização de suportes informativos de fácil compreensão, que podem englobar folhetos, posters, a edição de uma publicação periódica, exposições permanentes, programas nas rádios locais, etc. (Figura 268).

2.3.3.6 Instrumentos legais

Ao nível da actuação pública não é suficiente que se assumam compromissos e se afectem recursos ao nível da reabilitação. É necessário que existam os instrumentos legais adequados para os fins que se pretende atingir e que enquadrem a cooperação entre o sector público e o sector privado.

Os instrumentos legais são especialmente importantes no que se refere à política de solos e ao planeamento urbano. Devem ser identificados os instrumentos existentes, as suas vantagens e debilidades, de forma a poder complementá-los ou antecipar possíveis obstáculos ao processo de reabilitação.

a) Criação de instrumentos legais adequados para a política pública de solos

Para assegurar que uma intervenção de reabilitação urbana atinge os seus objectivos é importante que as autoridades públicas tenham ao seu dispor instrumentos que permitam fazer avançar a intervenção ou desbloquear situações complexas, assim como atingir os objectivos de âmbito social. Para este efeito, pode ser necessário existirem instrumentos adequados a uma política de aquisição para providenciar equipamentos e serviços públicos, realojamento (temporário ou definitivo) aos residentes, alojamento a nova população ou instalação de novas actividades económicas que sejam necessárias para o desenvolvimento social e económico da área.

De entre estes instrumentos ganham especial relevância os que permitem garantir o realojamento (temporário ou definitivo) dos residentes e actuar sobre edifícios degradados ou devolutos cujos proprietários não revelem interesse em aderir ao processo (Figura 269). Sobre o enquadramento legal deste aspecto ao nível nacional cita-se um excerto do parecer da

Provedoria da Justiça[179] sobre o arrendamento urbano e as situações de degradação do património habitacional edificado:

«O simples estabelecimento de direitos de alojamento dos inquilinos não se revela suficiente para conferir resposta satisfatória à necessidade de habitação em casos de despejo para recuperação de edifícios.

Com efeito, mesmo ponderada a adopção de esquemas mais adequados da distribuição dos custos do alojamento, revelam-se necessários instrumentos que permitam à Administração Pública, ainda que em substituição dos proprietários, providenciar espaço habitacional para esse efeito.

(...) Assim, perspectivam-se os seguintes instrumentos sobre imóveis edificados ou suas fracções:

- *a expropriação;*
- *o exercício de direito de preferência na transmissão onerosa;*
- *o arrendamento e concessão de exploração compulsivos;*
- *a requisição.*

No que respeita à expropriação, observa-se que a disponibilização de espaços para realojamento, sobretudo quando adstrita à realização de operações de reabilitação urbanística, constitui uma finalidade de utilidade pública, (...)[180]*. Encontra-se, por isso, legitimado, nos termos do disposto no art. 1.º do Código das Expropriações, o recurso à expropriação por utilidade pública dos imóveis, ou suas fracções necessários para esse fim.*

Nas áreas críticas de recuperação e reconversão urbanística, encontra-se genericamente declarada a utilidade pública dos imóveis necessários para a execução dos trabalhos de reconversão a realizar[181] *(...).*

(...) A expropriação para realojamento afigura-se especialmente justificada no caso de imóveis devolutos, sobretudo quando sejam objecto de ordens de execução de obras de conservação não cumpridas.

(...) A par da expropriação e da preferência, perfilam-se instrumentos jurídicos de obtenção de espaço habitacional especialmente adequados para situações de alojamento temporário:

- *O arrendamento ou concessão de exploração compulsivos, nos termos admitidos no art. 88.º, n.º 2 da Constituição;*
- *A requisição de imóveis, prevista nos art.s 81.º e ss. do Código das Expropriações.»*[182]

Figura 268 – Brasil, São Luís do Maranhão, banda desenhada para explicar as intervenções de reabilitação urbana (antes e depois)

179 André Folque (cord.) – *O Provedor de Justiça e a reabilitação urbana.*

180 Seja nas normas constitucionais relativas à política de habitação (art. 65.º, n.º 2 da Constituição), seja nas atribuições dos municípios (art. 13.º, n.º 1, alínea i), e, tendencialmente, art. 24.º da Lei n.º 159/99, de 14 de Setembro).

181 Art. 42.º, n.º 1, alínea a) da Lei dos Solos.

182 André Folque, cit. 179, p. 52-55.

Figura 269 – Um dos problemas com que se depara a reabilitação é o realojamento da população

Figura 270 – Guimarães, cabe em geral aos proprietários realizar as obras nos seus edifícios

Convém no entanto sublinhar que todo o processo expropriatório se deve basear no princípio da necessidade. De facto, a reabilitação deve ser operacionalizada segundo o princípio subsidiário, cabendo em geral aos proprietários realizar as obras nos seus edifícios (Figura 270). Através da negociação, da cooperação e da criação de incentivos adequados muito pode ser alcançado. Estas negociações podem levar a parcerias, contratos ou acordos entre o sector público e o sector privado com vista à reabilitação.

b) *Criação de instrumentos legais adequados de regulamentação do planeamento urbano*

A política de reabilitação, para ser eficaz, deve ser parte integrante de uma política coerente de desenvolvimento económico e social, e deve ser tomada em conta nos planos de ordenamento do território a todos os níveis. Deve ter um impacte no planeamento urbano, nomeadamente através das normativas relativas aos usos do solo, ao loteamento e ao emparcelamento, à construção e à demolição do edificado.

Nos casos dos tecidos históricos, deve ser salvaguardado o seu carácter e o conjunto de elementos materiais e espirituais que exprimem a sua imagem, em particular:

- *«a forma urbana, definida pela trama e suas parcelas;*
- *as relações entre os diferentes espaços urbanos: espaços construídos, espaços livres, espaços plantados;*
- *a forma e o aspecto dos edifícios (interior e exterior), tais como eles se definem pela sua estrutura, volume, estilo, escala, materiais, cor e decoração;*
- *as relações da cidade com o seu enquadramento natural ou criado pelo homem;*
- *as vocações diversas da cidade, adquiridas no decurso da sua história.»*[183]

Para este efeito pode ser necessário realizar um plano de salvaguarda[184] ou um regulamento municipal específico, que enquadre todas as obras nos edifícios da área de intervenção (Figura 271). Estes planos e regulamentos devem estar coordenados com os planos de hierarquia superior.

[183] *Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas* (Carta de Toledo). Art.º 2.º. Texto aprovado em Toledo, em reunião de 7 a 9 de Setembro de 1986, e ratificado pela Assembleia Geral do ICOMOS em Washington, em Outubro de 1987.

[184] No caso português e devido à falta de regulamentação específica, é geralmente utilizada a figura do plano de pormenor.

Como já foi referido anteriormente, devem também ser compatibilizados os objectivos territoriais, sociais e económicos da reabilitação com os objectivos gerais para o desenvolvimento global da cidade, do município ou da área metropolitana. Esta compatibilização deve ser traduzida nos planos de ordenamento do território a todas as escalas.

A nível nacional, os instrumentos de planeamento urbano e territorial e os regulamentos para a edificação foram concebidos essencialmente para dar resposta às necessidades da expansão urbana e da construção nova. Sobre este aspecto e a forma como ele foi tratado na Lei de Bases da Política de Ordenamento do Território e de Urbanismo[185], cita-se um artigo de Fernando Gonçalves e Margarida Costa Reis: *«(…) a redacção adoptada pela Assembleia da República obrigou o legislador ordinário a uma solução de recurso: a de recuperar os "instrumentos de planeamento de pormenor", reconvertendo-os nas "modalidades simplificadas" de plano de pormenor previstas no RJIGT*[186]*. Entre essas modalidades figuram os seguintes planos com interesse para a reabilitação urbana:*

- *Plano de edificação em área dotada de rede viária, caracterizando os volumes a edificar com definição dos índices de aproveitamento;*
- *Plano de conservação, recuperação ou renovação do edificado;*
- *Plano de alinhamento e cércea, definindo a implantação da fachada face à via pública;*
- *Projecto urbano, definindo a forma e o conteúdo arquitectónico a adoptar em área urbana delimitada, estabelecendo a relação com o espaço envolvente.*

Simplesmente, nenhuma das modalidades mereceu ser devidamente regulamentada, estando assim prejudicado o recurso, pelos municípios, a instrumentos porventura mais adequados para fazer face aos problemas específicos com que se deparam as operações de reabilitação urbana.»[187]

A falta do enquadramento facilita também a fuga aos mecanismos legais de planeamento urbano democrático e a preferência por fórmulas expeditas, como os "estudos de urbanização" ou "projectos urbanos", que não garantem suficiente integração da opinião colectiva e da vontade dos principais interessados, numa assunção social das grandes decisões que inevitavelmente irão afectar a vida local.

Figura 271 – Planta do Plano de Urbanização do Núcleo Histórico de Alfama e da Colina do Castelo (1996), Regulamento do Centro Histórico do Plano Director Municipal da Guarda (1986), Regulamento do Plano de Reabilitação e Salvaguarda do Centro Histórico de Gaia (1989)

[185] Lei n.º 48/98, de 11 de Agosto.

[186] Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei n.º 380/99, de 22 de Setembro, com a redacção que lhe é conferida pelo Decreto-Lei n.º 310/2003, de 10 de Dezembro.

[187] Fernando Gonçalves, Margarida Costa Reis – Reabilitação urbana e política fundiária no novo sistema de gestão territorial. *3º ENCORE: Encontro Nacional sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios de Habitação.* vol. 1, p. 991.

Figura 272 – Porto, a reduzida largura do lote pode inviabilizar a reabilitação caso seja necessário cumprir a legislação em vigor para a construção nova

Por outro lado, no que diz respeito à legislação da construção seria desejável que esta fosse adaptada às exigências específicas da reabilitação, nomeadamente através de uma flexibilização que incluísse níveis de exigência inferiores aos padrões correntes[188] (Figura 272).

Devem ainda ser criados mecanismos que assegurem que as intimações para realização de obras são eficazes e um controlo efectivo e penalizações adequadas para obras realizadas sem licença, que podem desfigurar irrecuperavelmente os edifícios (Figura 273).

Por último, deixar ruir um edifício com o intuito de o substituir por um novo com maior área de construção não pode compensar. Os instrumentos de planeamento urbano devem contribuir para acabar com esta situação que infelizmente ocorre com frequência nas nossas cidades. A diminuição do índice de construção nos tecidos antigos para valores inferiores aos dos edifícios existentes – o que em alguns países se faz desenvolvendo Planos de Ocupação do Solo que estabelecem valores de edificabilidade parcela a parcela e, claro está, inferiores ao do edificado já existente – iria incentivar os proprietários a conservar os seus edifícios, ao mesmo tempo que contribuiria para baixar a densidade de áreas normalmente demasiado construídas, logo com condições de higiene e conforto ambiental deficientes.

c) Realização de um plano estratégico de reabilitação

A estratégia de reabilitação urbana pode ser traduzida num documento ou plano estratégico de reabilitação. Este plano tem por objectivo coordenar as várias acções e os diferentes actores, orientando-os para trabalharem em conjunto. Este plano deve ser um documento que reflicta de forma concreta e completa a estratégia partilhada pelos vários actores. Assim, um plano estratégico deve:

- definir os valores-chave e as principais orientações a seguir;
- atender ao diagnóstico da área e ao contexto legal, social, económico e institucional no qual a intervenção se vai desenvolver;
- identificar e promover o cadastro dos valores essenciais que devem permanecer e valorizar-se;
- definir os objectivos e estabelecer prioridades;
- ter em consideração como mobilizar e utilizar os recursos – financeiros, humanos, temporais, logísticos, etc. – necessários para atingir os objectivos (Figura 274);

[188] Ver 1.2.3.1 h).

- fazer a ligação entre os resultados globais a atingir e as acções a curto prazo;
- estabelecer o cronograma e definir o orçamento;
- explicitar as regras e mecanismos de monitorização e gestão da intervenção;
- definir os compromissos e responsabilidades de cada um dos actores em cada fase do processo;
- definir a intervenção de reabilitação a longo prazo.

Este plano ainda deve ter a capacidade de responder e adaptar-se a alterações rápidas no contexto, pelo que deve admitir alguma flexibilidade. No entanto, devem ser tomadas precauções para que esta flexibilidade não ponha em risco as orientações essenciais da estratégia.

2.3.3.7 Recursos financeiros disponíveis

As acções planeadas no âmbito de uma intervenção de reabilitação urbana têm de ser compatíveis com os recursos financeiros disponíveis. Só assim se pode implementar uma estratégia operativa, realista e viável.

Estes recursos englobam tanto fundos públicos como privados. Dentro do financiamento público podem ser mobilizados recursos ao nível municipal, regional, nacional e internacional. O financiamento privado para a reabilitação pode ser mobilizado no âmbito de parcerias entre os sectores público e privado, ou em acções totalmente de iniciativa privada realizadas em conformidade com os objectivos da reabilitação.

O sector público tem um importante papel a desempenhar no que diz respeito à regulação do mercado imobiliário no âmbito da intervenção. Assim, é aconselhável que a sua participação seja suficientemente forte e continuada para garantir que os objectivos sociais da intervenção são alcançados.

a) Estabelecimento de parcerias efectivas entre os sectores público e privado

Em Portugal, nas discussões correntes à volta das parcerias público-privadas o tema tem sido abordado geralmente de uma forma extremamente limitadora. Por privado entende-se erroneamente empresas, normalmente grandes e ligadas à construção, cujo interesse se limitaria à mera especulação imobiliária. Por parceria entende-se um negócio que o sector público se vê obrigado a fazer com estas empresas, para financiar as suas intervenções. Ou seja, um mal necessário, nem sempre muito lícito nem legítimo.

No entanto, nem o sector privado é uma entidade homogénea, nem o financiamento é a única razão e forma de envolvimento deste sector. O leque de entidades privadas que podem integrar uma intervenção de reabilitação

Figura 273 – Lisboa, Arco do Cego, algumas obras podem desfigurar irrecuperavelmente os edifícios

Figura 274 – Lisboa, São Vicente de Fora, os edifícios devolutos são um dos recursos que devem ser considerados no âmbito da reabilitação

Figura 275 – Exemplos de entidades que fazem parte do sector privado: associações de utilidade pública, moradores, trabalhadores e utentes

é muito vasto(Figura 275). Pode englobar desde o comerciante local à empresa multinacional, desde o proprietário de prédios de rendimento aos residentes, desde os que trabalham na área aos que lá consomem. Há ainda outro tipo de entidades que podem participar, como instituições sem fins lucrativos, associações de moradores e organizações não-governamentais.

Mesmo dentro de um determinado tipo de actores – as entidades empresariais por exemplo –, enquanto nuns casos a motivação para o envolvimento pode ser simplesmente o lucro directo com a operação, noutros casos as expectativas podem radicar-se no aumento da qualidade de serviços e acessibilidades, na valorização da propriedade ou numa maior competitividade gerada por maior procura e frequência da zona. Todos estes aspectos podem advir da qualificação ambiental induzida pela reabilitação urbana.

Por parte do sector público, a motivação para o estabelecimento de parcerias não se reduz à obtenção de recursos financeiros extra. Na realidade, o estabelecimento de parcerias pode servir diversos fins e objectivos da própria intervenção, como por exemplo: o incentivo ao repovoamento (parcerias com proprietários de imóveis, residentes, organizações não-governamentais, etc.); a dinamização da economia local (parcerias com comerciantes locais ou exteriores, proprietários, consumidores, etc.); a coesão social e o combate ao desemprego (parcerias com empresas, residentes, comerciantes, etc.); a própria implementação e gestão do processo (parcerias com instituições sem fins lucrativos, associações de residentes, entidades empresariais), entre outros.

Encarar as parcerias como simples negócio para obtenção de recursos financeiros é uma abordagem limitadora e perigosa. Rapidamente se pode cair na venda de usos de solo e na facilitação do licenciamento de empreendimentos imobiliários, que podem pôr em causa os objectivos da própria intervenção que se pretende financiar, degradando o ambiente urbano sob o pretexto de o qualificar.

Os recursos que podem ser oferecidos por uma intervenção de reabilitação urbana não se restringem ao suporte físico. Devem também ser considerados recursos disponíveis os recursos humanos (da comunidade e os que podem ser disponibilizados pela equipa técnica); as oportunidades de investimento; a oportunidade de estabelecer contactos ao nível das relações públicas e de penetração em novos mercados através da publicitação e divulgação de actividades; a oportunidade de associação da imagem empresarial à da intervenção de reabilitação (Figura 276), entre outros.

Em todos os casos, algo que tem sempre de ser assegurado pelo sector público para que se consiga estabelecer qualquer tipo de parceria é a transparência e a garantia de estabilidade nas condições da operação. Este

factor é indispensável para a criação do clima de confiança necessário para que a parceria se possa concretizar.

No caso nacional este ponto é algo que terá de ser bastante trabalhado pelo sector público, já que tradicionalmente este sector é olhado com cepticismo e desconfiança. Existe a ideia que os programas e projectos podem ser interrompidos a qualquer momento, que os financiamentos podem tardar ou nunca efectivamente chegar, que a maioria das iniciativas são promessas mais ou menos vagas e não compromissos assumidos para se cumprir. Esta ideia tem de ser revertida.

Outro ponto que terá ainda de ser trabalhado é o da transparência do próprio processo. Devido à visão depreciativa que ainda existe das parcerias, o próprio sector público tende a não fazer deste processo (e de todas as suas fases, começando pela negociação) algo público, claro, participado e transparente, o que alimenta ainda mais o preconceito. Esta situação promove o clima de desconfiança e o desejo de demarcação, por parte de outras entidades, grupos e indivíduos, do processo de reabilitação.

A nível das parcerias, o financiamento público pode ser utilizado para atrair financiamento privado; por exemplo, através da valorização das infra-estruturas e dos espaços públicos pode-se incentivar o desenvolvimento das actividades económicas numa área (Figura 277). Este conceito pode ser estendido a outras áreas, como por exemplo o fornecimento de acompanhamento técnico gratuito aos projectos de reabilitação particulares.

Uma abordagem baseada em parcerias possibilita multiplicar os recursos (tanto humanos como financeiros) e consequentemente ampliar o número de acções passíveis de serem realizadas. A capacidade de actuação aumenta significativamente. No entanto, este tipo de abordagem implica *«novos métodos de "governança" baseados no estabelecimento de acordos de coordenação ad hoc que aproximam os vários componentes dos projectos (actores e recursos). Organizam-se em termos de contratos que podem prever futuros acordos institucionais.»*[189]

As parcerias podem tomar várias formas e ser elementos-chave para a exploração das potencialidades e a gestão das oportunidades de uma área. Muitas das entidades, dos grupos e dos indivíduos que podem ser envolvidos em parcerias têm como motivação a melhoria da qualidade de vida e do ambiente urbano da área, que é um dos objectivos da reabilitação. Este interesse comum entre múltiplos actores encerra um enorme potencial que pode ser aproveitado em favor da reabilitação urbana.

Figura 276 – Lisboa, Museu da Presidência da República, aquando da sua remodelação a tinta foi patrocinada pelo respectivo fabricante, que também patrocinou a reabilitação de Alfama e do bairro do Castelo

Figura 277 – Guimarães, a valorização do espaço público foi desde cedo um incentivo para o desenvolvimento das actividades económicas

[189] Conselho da Europa, cit. 104, p. 120, (tradução livre).

Figura 278 – Estremoz, uma cidade com um património cultural edificado extraordinário

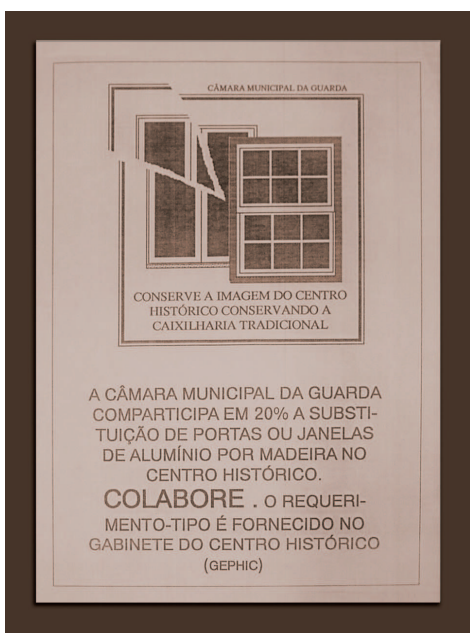



Figura 279 – Folheto da Câmara Municipal da Guarda de divulgação de incentivo financeiro à substituição de portas e caixilharia no centro histórico

b) Apoio financeiro de organismos nacionais e europeus

Como já foi referido, os efeitos positivos, directos e indirectos, de uma intervenção de reabilitação urbana bem sucedida não se confinam à área de intervenção. Tanto a cidade como todo o município, ou mesmo região, colhem benefícios através de um aumento da atractividade, da competitividade, do desenvolvimento social e económico e da diminuição da tensão social. Quando a área de intervenção é rica em património cultural (Figura 278), os benefícios da sua reabilitação têm um alcance ainda maior, tanto espacial como temporal. Assim, uma intervenção ao nível local pode ter impacte a escalas muito alargadas.

Inversamente, as políticas locais reflectem em grande medida as políticas nacionais, e mesmo europeias (nomeadamente nas áreas da competitividade e desenvolvimento, coesão social, cultura e ambiente). Estas políticas têm instrumentos financeiros associados, aos quais a intervenção pode recorrer e receber um apoio considerável. Estes instrumentos de financiamento incluem frequentemente subsídios, empréstimos bonificados ou incentivos fiscais.

Os apoios financeiros do Estado, por exemplo à reabilitação de imóveis, ao desenvolvimento turístico ou à realização de obras em infra-estruturas públicas, são geridos de forma sectorial e implicam na maioria dos casos a comparticipação por parte das autarquias, num modelo de co-financiamento. Estes instrumentos podem ter como beneficiários as autarquias locais ou os privados. Quando o beneficiário final é uma entidade privada, para realização do projecto podem assim contribuir três tipos de financiamento: nacional, local e privado.

Ao nível do financiamento europeu, o modelo do co-financiamento também é muito utilizado, havendo normalmente uma componente de verbas europeias e nacionais afectas aos programas.

Tanto o financiamento nacional como o europeu podem dar um apoio considerável às autarquias locais para implementar as suas estratégias de reabilitação urbana (Figura 279). No entanto convém não confundir o programa financeiro a que se apresenta uma candidatura com a própria intervenção. Um processo de reabilitação urbana pode e deve beneficiar de todos os programas de financiamento disponíveis que sirvam os seus objectivos; não pode no entanto resumir-se a um programa operacional.

A questão da compatibilização dos objectivos da estratégia com os dos programas de financiamento também é muito importante. Devem ser apresentadas candidaturas a programas que financiem objectivos importantes para a reabilitação e não adaptarem-se os objectivos da reabilitação ou as linhas orientadoras da estratégia aos programas que estão

disponíveis. Angariar fundos para actividades que são menos importantes para os objectivos da reabilitação pode acabar por ser mais prejudicial do que não ter financiamento. Pode implicar gastar recursos preciosos (tempo, esforço, pessoas) em algo irrelevante para a intervenção. Assim, antes de se avançar para uma candidatura convém ter a certeza da importância dos objectivos do financiamento para a reabilitação.

É assim essencial para uma intervenção de reabilitação urbana estar atenta desde o início às políticas sectoriais seguidas pelos vários níveis de poder, para tirar o máximo benefício das respectivas oportunidades de financiamento.

Figura 280 – Lisboa, Santa Engrácia, edifício de grande escala num bairro antigo

Figura 281 – Lisboa, Rua de São Bento, contraste de escalas e linguagens

c) Procura de um equilíbrio entre público e privado

Como já foi referido anteriormente, a reabilitação urbana não pode ser realizada sem a participação do sector privado, nem seria desejável que assim fosse. Ambos os sectores têm de trabalhar em conjunto para que seja possível atingir os objectivos da reabilitação.

A liderança do processo deve no entanto caber ao sector público, para salvaguardar o equilíbrio de interesses e os objectivos sociais da intervenção. Este é um dever e uma das principais tarefas do sector público no processo de reabilitação, e não deve ser esquecido que nem a salvaguarda do interesse público nem a prossecução de objectivos sociais têm por objectivo gerar lucro.

O controlo do mercado imobiliário é um dos instrumentos fundamentais para assegurar estes objectivos. É importante que as autoridades públicas mantenham ou reforcem as suas políticas de uso do solo e que assegurem que *«as cidades e localidades não sejam defrontadas com um liberalismo galopante que pode transformar radicalmente a identidade dos bairros antigos e acentuar as divisões sociais»*[190] (Figura 280 e Figura 281).

d) Financiamento público para a politica de habitação

Em 2.3.2.3 c) desenvolveu-se o tema da manutenção ou promoção da variedade social como factor de coesão. De facto, o envelhecimento da população, a construção em massa de empreendimentos somente para habitação de interesse social e uma oferta limitada de habitação com áreas muito reduzidas nos tecidos antigos é obstáculos à diversidade e à coesão social.

Para promover a diversidade social é necessário disponibilizar uma oferta habitacional diversificada, em termos de área, tipologia, nível de acabamentos e de equipamentos e também regime de ocupação. Esta diversificação da

[190] Conselho da Europa, cit. 104, p. 121, (tradução livre).

Figura 282 – Figueira da Foz, edifício de habitação a custos controlados de promoção privada, subsidiado pelo INH e vencedor do Prémio INH 2006

oferta deverá permitir a vários tipos de agregados familiares, durante os vários estágios da sua vida, ter uma resposta adequada às suas necessidades. Promove-se assim simultaneamente a atracção da nova população e o seu enraizamento na área de intervenção.

No âmbito da política de habitação foram identificados dois tipos de financiamento público necessário para garantir os objectivos sociais da reabilitação:

- mecanismos financeiros e fiscais adequados para garantir que os residentes originais irão beneficiar das melhorias da área, e não serão expulsos pelo aumento dos preços resultantes da própria reabilitação;
- mecanismos financeiros e fiscais adequados para a atracção de nova população.

Estes mecanismos podem ser criados a nível nacional e/ou municipal. De facto, mesmo quando há incentivos do Estado é frequente um município decidir complementar este incentivo com verbas próprias para favorecer uma intervenção local. Estes incentivos podem incluir:

- incentivos para a construção de habitação de interesse social ou habitação a custos controlados na área de intervenção (podem ser subsídios financeiros, incentivos fiscais ou créditos bonificados, Figura 282);
- incentivos aos proprietários para realizarem obras que contribuam para os objectivos definidos no âmbito da reabilitação (podem ser subsídios financeiros, incentivos fiscais ou créditos bonificados);
- subsídios ao arrendamento que promovam a fixação de jovens e famílias em áreas envelhecidas;
- subsídios ao arrendamento que permitam aos inquilinos de baixos recursos continuar a ocupar a habitação em caso de aumento de renda em consequência de obras de reabilitação;
- incentivos aos proprietários para a realização de obras em alojamentos a serem disponibilizados para arrendamento (podem ser subsídios financeiros, incentivos fiscais ou créditos bonificados);
- incentivos aos proprietários de baixos recursos para realização de obras em casa própria (podem ser subsídios financeiros, incentivos fiscais ou créditos bonificados);
- incentivos à compra e à subsequente realização de obras em alojamentos degradados para fins de habitação permanente (podem ser subsídios financeiros, incentivos fiscais ou créditos bonificados).

É absolutamente vital a participação do Estado a nível central ou local nestes processos. Em alguns países europeus verifica-se a prática de, nos

diversos sistemas de incentivo e apoio financeiro, se proceder a uma *majoração* das comparticões do Estado quando essas operações decorrem de forma programada e concentrada, por exemplo "por quarteirão" ou por "bairro", obtendo-se ganhos óbvios resultantes da fertilização cruzada e das sinergias assim mobilizadas, e evitando-se as perdas de eficácia resultantes da atomização das intervenções.

2.3.3.8 O factor tempo

Uma intervenção de reabilitação urbana para induzir uma mudança efectiva é um processo que decorre ao longo de vários anos. O investimento financeiro e humano que acarreta implica que seja vantajoso gastar algum tempo na formulação da estratégia de intervenção.

A complexidade do processo, a sua duração no tempo e o carácter dinâmico do contexto implicam que seja necessário implementar uma estratégia flexível e um sistema de monitorização e avaliação dos resultados. Implica também que tenha de ser equilibrado o ciclo planeamento-acção.

O planeamento estratégico deve dirigir os actores envolvidos para a acção. No entanto, há uma grande distância entre a estratégia e a acção. Num processo tão complexo como a reabilitação urbana é necessário que exista uma programação faseada da acção que compatibilize os recursos disponíveis, os prazos a respeitar e as acções a desenvolver.

É também necessário, para que os actores mantenham a adesão e empenho na intervenção, que esta seja visível e transparente.

a) Ter em consideração que a reabilitação é um processo a longo prazo

Uma intervenção de reabilitação urbana é sempre um processo lento, complexo, e que pode durar muitos anos. Os casos em que os impactes das intervenções foram francamente positivos e cujos resultados perduraram ao longo do tempo, foram invariavelmente casos em que a intervenção não se limitou a uma operação sem antecedentes nem continuidade.

Em Portugal algumas das mais conhecidas operações de reabilitação urbana de referência, como as ocorridas nas cidades de Guimarães, Évora, Porto e Lisboa, têm uma história de muitas décadas, por vezes de quase um século (Figura 283).

De facto a reabilitação urbana necessita de um compromisso político duradouro e tem um tempo mais lento que os calendários eleitorais.

Devido à complexidade de todo o processo deve ser dispendido o tempo necessário para que a estratégia seja bem formulada. Por outro lado, não se deve adiar indefinidamente a intervenção no terreno sob pena de desmobilizar os actores ou de actuar já demasiado tarde para

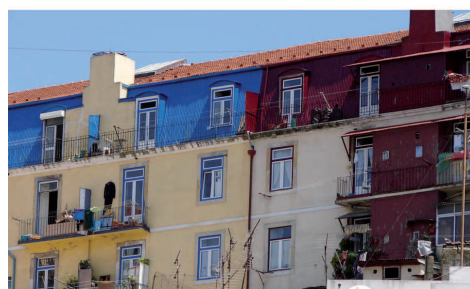



Figura 283 – Guimarães, Évora, Porto e Lisboa, cidades em que as operações de reabilitação duram há décadas

Figura 284 – Lisboa, Arco do Cego, edifício a ameaçar ruína

salvaguardar muitos dos recursos que se pretende reabilitar. Tem assim de ser encontrado um equilíbrio entre as várias fases do processo.

É necessário na fase de análise compreender a natureza dos problemas e as dinâmicas instituídas. Compreender o contexto legal, social, económico e institucional no qual a reabilitação se vai desenvolver contém muitas condições prévias de vital importância para o sucesso da intervenção. É também necessário dar tempo à população para tomar contacto com a iniciativa e formular sobre ela uma opinião informada. Só assim pode ser instituído um processo verdadeiramente participado e enraizado no contexto local.

No entanto, este é um contexto dinâmico em permanente transformação: a conjuntura legal e económica pode mudar; os interesses, o empenho e a disponibilidade dos actores variam ao longo do tempo; a área de intervenção também não é estática, sofrendo mutações constantes, resultantes ou não do próprio processo de reabilitação; podem ainda surgir novas oportunidades e problemas inesperados. Assim, a definição da estratégia de reabilitação deve ser encarada simultaneamente como uma tarefa e um processo. Deve ser flexível para responder a alterações rápidas do contexto, a flutuações orçamentais e a novas oportunidades que possam surgir. A estratégia deve ainda ser revista periodicamente, com base nos resultados da monitorização e avaliação periódica do processo.

O planeamento estratégico é assim simultaneamente uma tarefa e um processo. É necessário um plano estratégico para enquadrar as actuações a serem desenvolvidas pelos vários actores no âmbito da intervenção. Porém, a reabilitação não é um processo linear e terá de se voltar à estratégia em várias alturas do processo. Deve acima de tudo ser mantida uma estreita relação e equilíbrio entre estratégia e acção – entre o planeamento e a avaliação dos resultados e a acção concreta no terreno.

Em alguns casos pode existir um carácter de urgência que torne imperativo actuar imediatamente (por exemplo, edifícios a ameaçar ruína, famílias alojadas sem condições de segurança, etc., Figura 284). Nestes casos a definição da estratégia terá de ser realizada a par com a resolução dos problemas mais urgentes. No entanto, em caso algum deve ser descurada a importância do planeamento estratégico.

Em alguns casos pode ainda ser considerado vantajoso realizar algumas intervenções estratégicas e pontuais, de carácter simbólico (por exemplo, no local onde a equipa técnica irá funcionar, edifícios com especial valor, espaços públicos marcantes), para promover a adesão da população ao processo, divulgar a intervenção, afirmar o empenho público na reabilitação, e servir de exemplo a futuras intervenções.

A título de exemplo, refere-se um estudo desenvolvido por Michel Bonetti e Barbara Allen[191] onde se apresenta uma sequência de acções concretas de reabilitação habitacional de conjuntos residenciais de habitação de interesse social, que visam a gradual satisfação dos moradores e uma cuidadosa aplicação de recursos, através: (i) de intervenções mais significativas para os moradores, desenvolvidas por fases para se poder ter um máximo de certezas sobre a sua eficácia e aceitação pelos vários grupos de habitantes; (ii) da aplicação de um calendário de execução rigoroso. Este estudo apresenta uma sequência de acções concretas de reabilitação habitacional visando a eficácia no processo e pode resumir-se nos seguintes pontos:

- desenvolver rapidamente acções de melhoria (ex., num prazo de 3 meses);
- melhorar rapidamente as condições habitacionais consideradas mais críticas e salientar/comunicar, claramente, a vontade requalificadora do promotor (Figura 285);
- criar um processo contínuo de melhoria, que seja sensibilizador dos habitantes, em vez de se desenvolver uma acção concentrada e finita, eventualmente saldada, na sua conclusão, por um retomar do processo de degradação;
- ajustar o programa de investimento em função dos resultados produzidos pelas fases precedentes e da evolução das perspectivas dos locatários;
- optimizar os investimentos com base numa clarificação da importância e prioridade dos trabalhos, realizando, primeiro, apenas os indispensáveis e evitando reabilitações por vezes excessivas – por obedecerem a um padrão de intervenção rígido –, em fogos com condições habitacionais adequadas;
- limitar os riscos financeiros, faseando o investimento na reabilitação, e condicionando-o à avaliação da eficácia das diversas medidas e acções, constatada por observação directa e por opinião expressa pelos habitantes, designadamente, sobre as condições de atractividade e funcionalidade dos locais;
- tornar mais eficaz o investimento mediante a melhoria das suas condições de aplicação com influência directa, designadamente, no aperfeiçoamento da organização e da gestão, no enquadramento e reforço das competências dos actores, nas acções redutoras da insegurança, na melhoria das relações de vizinhança e de convívio, e na inserção social de jovens.

Figura 285 – Lisboa, Bairro Alto, as situações habitacionais mais criticas devem ser prioritárias

[191] Michel Bonetti; Barbara Allen – *Stratégies d'investissement et d'entretien continu du patrimoine : Stratégie de requalification d'un site de France. Habitation fondée sur un investissement progressif.*

Figura 286 – Porto, obras de reabilitação e conclusão do conjunto habitacional da Bouça

Figura 287 – A população deve aperceber-se quotidianamente do avanço da intervenção

b) Realizar uma abordagem faseada, visível e transparente

A reabilitação é uma resposta a factos e a diagnósticos indiciadores de graves problemas urbanos resultantes de uma complexidade de causas inter-relacionadas. As acções a desenvolver para dar resposta a estes problemas são multi-sectoriais e envolvem vários actores. Estas acções podem incluir obras em edifícios, espaços público e equipamentos a realizar pelo sector público ou em parceria público-privado (Figura 286); obras em edifícios a realizar pelos proprietários; acções a serem desenvolvidas no âmbito da construção de competências e da formação profissional; acções de âmbito social participadas por agentes interessados, por exemplo, nas áreas do emprego e da animação sociocultural; acções com o objectivo de dinamizar as actividades económicas; acções com o intuito de preparar o futuro modelo de gestão local, entre outras.

Pela sua complexidade de acções e actores envolvidos, uma intervenção de reabilitação urbana exige uma programação faseada em resposta a prioridades e aos recursos disponíveis. Geralmente, isto implica um faseamento anual (ou plurianual) baseado na estratégia definida a longo prazo, o que facilita a compatibilização entre recursos disponíveis, prazos a respeitar e acções a desenvolver.

Esta programação é muito importante já que a falta ou ausência de fundos tem muitas vezes um efeito paralisante no processo de reabilitação. Iniciar uma acção que não pode ser terminada, ou que demora muito mais tempo do que o previsto a ser concluída, irá imediatamente gerar desapontamento e desconfiança em relação à reabilitação entre os actores. Um segundo recomeço será muito mais difícil já que após um fracasso a confiança é muito difícil de reconquistar. Assim, é muito importante para a credibilidade da intervenção não ultrapassar os prazos nem os orçamentos previstos.

É importante para o andamento do processo e para manter e incentivar a adesão da população e do sector privado à reabilitação que esta produza resultados rápidos e visíveis, que possam ser avaliados. A população deve aperceber-se quotidianamente do avanço da intervenção no terreno (Figura 287) ao mesmo tempo que tem acesso a uma informação completa sobre o andamento do processo. Assim, o empenho dos actores mantém-se vivo e é mais fácil alargar a escala e o volume das acções a ser desenvolvidas por arrastamento do sector privado.

Para que o sector privado adira e se mantenha empenhado na reabilitação o processo deve ser transparente. Devem ser realizadas avaliações periódicas, internas e externas, dos resultados atingidos tanto para manter a população informada como para redireccionar a estratégia quando necessário.

Os critérios de avaliação dos resultados devem ser definidos na fase de análise do contexto local, para que seja possível comparar indicadores recolhidos antes, durante e após a intervenção.

2.4 Melhoria da imagem urbana e dos espaços exteriores

2.4.1 Aspectos socio-espaciais

Mediante o conjunto de situações mais ou menos problemáticas que afectam o habitat antigo e recente, dir-se-ia que os espaços exteriores aparecem como uma espécie de vitrina das mesmas, afectando comportamentos, contribuindo para a construção de imagens, influenciando práticas e interesses, enfim, mobilizando ou desmobilizando dinâmicas de uso, apropriação, dinamização e revitalização (Figura 288).

Importa ainda referir que os espaços exteriores são importantes focos de mediação entre as esferas privada e pública do espaço, não só no que se refere às dinâmicas endógenas dos contextos de residência, mas também ao nível da relação com a envolvente urbana, o que muitas vezes coloca problemas de integração socio-urbanística em determinadas zonas residenciais. As dinâmicas de vinculação socio-espacial com o contexto de residência e os processos de construção de imagens urbanas – endógena e exógena – estão intimamente ligadas à promoção da qualidade e à garantia da manutenção dos espaços exteriores (semi-públicos e públicos).

Quando se encaram os espaços exteriores (semi-públicos e públicos) como contextos estratégicos para a execução de propostas de reabilitação, assim como para a dinamização de mecanismos que permitam a sustentabilidade do sistema, à partida, são de destacar alguns aspectos fundamentais articulados entre si. O Quadro 14 sintetiza e relaciona alguns desses aspectos.

Quadro 14 – Aspectos socio-espaciais da imagem urbana e dos espaços exteriores em zonas residenciais

ASPECTOS DE REFERÊNCIA	ASPECTOS A CONSIDERAR NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO
Os espaços exteriores (semi-públicos e públicos) facilitam o contacto social, expõem práticas e discursos (muitos dos quais são, a priori, identificados com os espaços de âmbito privado); as condutas de uso e apropriação que decorrem nestes espaços podem vir a domesticar a sua dimensão mais pública tornando-o um espaço semi-público; é um espaço que facilita o controlo social – vêem-se os outros e é-se visto pelos outros.	A domesticação do espaço exterior pode ser um elemento a potenciar quando envolve dinâmicas de controlo social, animação, manutenção e dinamização socio-espacial; devendo-se estar atento às dinâmicas que proporcionam usos exclusivos por determinados grupos de indivíduos através de práticas duvidosas ou marginais e que suscitem insegurança, abandono e vandalismo.
A visibilidade das práticas sociais e dos ritmos que se manifestam nos espaços exteriores (semi-públicos e públicos), está intimamente associada aos significados e às imagens que são atribuídos a tais espaços.	É relevante considerar a questão da visibilidade dos grupos sociais em presença e do próprio ambiente construído ao nível dos processos de percepção ambiental e de segregação socio-espacial a que algumas das zonas residenciais estão ou podem estar sujeitas.

Figura 288 – Os espaços públicos reflectem as problemáticas do habitat

Figura 289 – Lisboa, Campo dos Mártires da Pátria, memorial dedicado a Sousa Martins, ramos de flores e lápides depositados por populares

ASPECTOS DE REFERÊNCIA	ASPECTOS A CONSIDERAR NO ÂMBITO DA REABILITAÇÃO
A qualidade física e arquitectónica dos espaços exteriores proporciona a apropriação pública ou semi-pública, sendo essa qualidade um atributo fundamental para a legibilidade urbana da sua potencialidade como espaço de uso colectivo.	A manutenção, requalificação ou dotação deste tipo de espaços é uma condição essencial para a promoção da apropriação, do conforto ambiental, e dos sentimentos de bem estar e de segurança, potenciando ainda a promoção de normas de respeito em relação aos outros indivíduos e espaços, e a solidariedade entre os cidadãos.
A apropriação dos espaços exteriores está intimamente relacionada com as interpretações que os seus potenciais utentes fazem do ambiente social, de modo que a sua condição física não é determinante, embora seja influente.	É essencial potenciar a dinamização, a animação e a integração socio-espacial dos espaços exteriores, pois a reabilitação física do ambiente não resolve por si só os problemas e as necessidades dos contextos em causa.
As dinâmicas quotidianas de uso e apropriação dos espaços exteriores contribuem para a atribuição de significados e sentidos às formas e aos modos de viver numa determinada área residencial.	A forma como é organizado, dinamizado e mantido o espaço exterior pode potenciar, quer a apreciação de determinadas zonas residenciais, quer situações de segregação e exclusão socio-urbanística.
Os espaços exteriores podem ser referência para as memórias sociais e as sociabilidades, bem como para o desenvolvimento das situações rituais (Figura 289).	É relevante considerar que as memórias e representações de um determinado espaço social podem suscitar imagens de apreciação como de depreciação dos contextos, sendo que num caso como no outro tal se pode manifestar pela continuidade ao longo do tempo, potenciando o sucesso ou insucesso das intervenções (sobretudo se estas últimas somente recaírem nas dimensões físicas do meio ambiente).
Os espaços exteriores são espaços de regulação e mediação simbólica entre indivíduos, entre espaços privado, semi-público e público, entre zona de residência e outros espaços urbanos.	A sua qualidade de mediação torna-o um espaço intersticial que pode ser apropriado através de dinâmicas de dinamização e manutenção, ou, inversamente, através de dinâmicas que promovem a ambiguidade e geram situações de exclusão, abandono e marginalidade.
Os espaços exteriores podem ser polivalentes ou multifuncionais (bancos, jardim, praceta, lojas, equipamento infantil, bares e cafés, etc.).	Embora a promoção da polivalência e da multifuncionalidade seja um factor positivo a considerar nos processos de reabilitação e requalificação dos espaços exteriores, deve-se atentar para a importância de promover tais factores a partir da sua hierarquização e das necessidades sociais.
Os espaços exteriores permitem a conexão com outros espaços urbanos através das ruas, podendo ser considerados como parte de um espaço urbano contínuo, contentor / condensador social, catalisador de recursos, que mediante a sua dimensão mais ou menos pública pode ser símbolo da unidade através das diferenças.	É importante a melhoria da qualidade da imagem urbana e dos espaços exteriores, mas tal não se realiza pela invenção em espaços residuais ou em monumentos que pouco significado têm para as populações.

2.4.2 A imagem urbana e sua salvaguarda na cidade histórica como factor de desenvolvimento[192]

2.4.2.1 Nota prévia

Disse Bruno Gabrielli, que *«Ora si è finalmente capito che la città futura è la "città esistente"; la sua riqualificazione è la città futura»*[193].

No horizonte da pós-indústria, tudo o que concorre para reforçar a identidade específica de um lugar, os seus bens não consumíveis, o seu ambiente, a sua cultura e os seus reflexos histórico-artísticos pode ser fulcral para o futuro desenvolvimento de uma comunidade. A autenticidade material e o carácter de um centro histórico pode constituir um dos seus mais importantes recursos para um novo processo de desenvolvimento (Figura 290), sustentado na nova economia dos tempos livres e dos novos sistemas integrados de uso, onde residência e produção podem finalmente conviver, na coexistência aberta pelas novas formas de produção do chamado terciário avançado.

As cidades actuais necessitam de se (re)valorizar como espaços de relações, fornecendo lugares de grande qualidade para a troca e a interacção humana, o que reforça a importância da salvaguarda e da requalificação dos lugares históricos.

O terciário avançado não é tão indiferente à qualidade referencial dos lugares, como já se defendeu. A competição entre cidades é algo bem real e não se concentra apenas na tentativa de canalizar fluxos turísticos que se tornaram um recurso económico de primeira importância para muitos países europeus. Se as cidades têm de se afirmar como pólos de atracção, concorrendo pelos investimentos, na quebra das fronteiras, de aumento da liberdade geográfica e territorial das pessoas e dos dinheiros, a especificidade de um lugar e o seu valor identitário são aspectos positivos que o valorizam no confronto com outros lugares (Figura 291).

Figura 290 – Évora, o restauro de esgrafitos pode ser uma oportunidade extraordinária em termos de turismo

2.4.2.2 Porque interessa à preservação dos centros históricos a conservação das superfícies arquitectónicas e das suas expressões cromáticas?

Os revestimentos e superfícies arquitectónicos originais são fundamentais para a fruição da "apresentação visual" dos monumentos e antigos edifícios, no sentido em que esta é determinante para os sentidos e para a mente

Figura 291 – Guimarães, a extrema atenção à imagem da cidade histórica e aos seus cromatismos, técnicas e práticas

[192] Texto baseado na comunicação de José Aguiar – Planear e projectar a conservação da cor na cidade histórica: experiências havidas e problemas que subsistem. In Encontro Nacional sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios de Habitação, 3, Lisboa, 2003 – *3º ENCORE: Encontro Nacional sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios de Habitação.* vol. 2, p. 785–794. E, ainda, em José Aguiar, cit.126.

[193] Bruno Gabrielli – La città esistente e la ricerca della qualità. In Francesco Lo Piccolo - *Identità Urbana: Materiali per un dibattito.*

Figura 292 – Montemor-o-Novo, pormenor de beirado

Figura 293 – Albufeira, sob a cal superfícies ricas em expressão cromática

desde o primeiro contacto com a percepção visual do monumento ou da arquitectura (Figura 292). Essas superfícies são fulcrais para o processo de reconstrução e interpretação crítica (sempre histórica e estética, como diz Cesare Brandi) da linguagem arquitectónica, já que restituem a possibilidade de leitura do texto original, ou dos textos acrescentados pelo tempo.

Nos revestimentos arquitectónicos estratifica-se a história sedimentada das "apresentações visuais" por que passou a arquitectura ao longo da história, constituindo provas materiais de primeira importância sobre as modificações nas formas de comunicação arquitectural.

Importa ainda esclarecer que, materialmente, as distintas argamassas, na análise dos seus constituintes e da sua técnica de execução e de aplicação, se tornam sempre um importante testemunho da história tecnológica e cultural a quem deram rosto, ao relatarem – como já explicitaram Pilar de Luxán e Fernando Dorrego – o nível tecnológico de um povo, ao mesmo tempo que nos informam sobre o comportamento e a durabilidade da construção perante o micro-ambiente específico a que pertencem e ao qual têm de resistir construções que pretendemos conservar, dado que se torna precioso para a definição de critérios de intervenção futuros[194].

Tentando sistematizar, a conservação dos antigos revestimentos interessa à preservação dos centros históricos entre outras razões:

- Porque são essenciais para a autenticidade material e estética das arquitecturas históricas e para o realce das diferentes expressões identitárias das cidades históricas. Antigamente a identidade urbana afirmava-se em grande medida pelo desejo da diferença: Beja não queria ser formalmente igual a Évora, tal como Chaves não queria ser igual a Vila Real, ou o Porto a Lisboa.
- Porque contribuem para a preservação do *Genius Loci* constituindo naturais sistemas de integração: os revestimentos, as cores e superfícies originais traduzem o forte enraizamento na cultura dos lugares e dos seus contextos geográficos e geológicos. Os materiais de cor, as terras locais, os distintos agregados diferenciavam com matizes específicos a aparência das arquitecturas (Figura 293).
- Porque são documentos históricos fundamentais, enquanto provas das modificações nas formas de comunicação arquitectural ao longo da história permitindo reconstruir e interpretar criticamente as mensagens ou textos arquitectónicos acrescentados pelo tempo,

[194] M. Pilar de Luxán; F. Dorrego, Morteros antiguos y la intervención en el património. In Seminário Intervenção no Património, Porto, 2002 – Actas do *Seminário Intervenção no Património: Práticas de Conservação e Reabilitação.*

restituindo a estratificação da história sedimentada das "apresentações visuais" da arquitectura.

- Porque são testemunhos tecnológicos, já que as distintas argamassas, na análise dos constituintes e das formas da sua execução e aplicação, são importantes testemunhos do nível tecnológico e cultural dos povos, dando informações fundamentais sobre o comportamento e a durabilidade da construção no micro-ambiente específico em que a pretendemos conservar (o que é precioso para a definição de critérios de intervenção futuros).

2.4.2.3 Projectar a melhoria da imagem urbana em tecidos históricos: a importância dos Planos de Cor

A imagem de um conjunto urbano está em gradual e perpétua transformação. Facilmente se constata que a maioria dos edifícios históricos recebeu, ao longo do tempo, diversas (ou similares) interpretações cromáticas.

A análise e o estudo histórico dos processos de evolução dessa imagem informam-nos, no entanto, que sempre se verificam permanências, constatando-se compromissos e a manutenção de tradições, sustentadas no recurso a materiais cujas expressões cromáticas são limitadas e dependentes das possibilidades locais (materiais, geotecnia). Esses compromissos restringiram, de forma natural, as possibilidades materiais do recurso à cor e submeteram-na a regras que integraram possibilidades combinatórias relativamente finitas, o que hoje possibilita a restituição da lógica da evolução dos diversos *facies* históricos da cidade ao longo do tempo.

É, assim, possível estudar, restituir e informar os projectistas (Figura 294), por exemplo através de cartas cromáticas de referência, das constantes que marcaram a história cromática dos lugares históricos.

É evidente que as opções de cor para um caso particular, num tecido histórico, dependem e afectam directamente todo o ambiente edificado (e não edificado) envolvente.

As decisões de restabelecimento ou de substituição da cromia, ou da policromia de um edifício, num dado "centro histórico", dependem de dimensões formais e espaciais (as relações travadas entre a arquitectura e o urbano) e histórico-culturais (as relações possíveis entre as cromias originais e as históricas, na evolução da policromia do conjunto que estabelece unidades mais amplas).

Atendendo à dimensão do objecto (a cidade histórica), este processo não é, não pode ser, estanque. Optar por cromias originais num dado edifício pode sacrificar o conjunto a valores excessivamente individuais. A lógica

Figura 294 – Évora, estudos de cor para a Praça do Giraldo

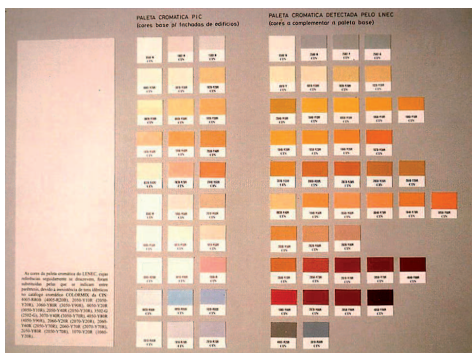



Figura 295 – Estudos de cor para o Projecto Integrado do Castelo: paleta cromática

oposta, ou seja, impor um valor colectivo a cada elemento individual, pode anular os valores da autenticidade patrimonial, impondo uma imagem urbana congelada e profundamente artificial, porque nunca existiu nesse estádio de completamento.

As intervenções de conservação urbana implicam uma cuidadosa análise crítica, através da qual a cidade histórica, como qualquer obra de arte, deve ser lida e interpretada em toda a sua complexidade e globalidade. O problema é teoricamente complexo mas, como esclareceram Paul Philippot e Piero Sanpoelesi[195], não é substancialmente diferente da problemática crítica inerente a qualquer intervenção de restauro. Depende, claro está, de uma capacidade crítica que integre a cuidadosa ponderação dos valores em presença, da autenticidade do momento criativo original às suas relações com a passagem da história, que não se podem obliterar, isto tanto ao nível da obra individual (o edifício), como do conjunto onde esta se insere (a cidade histórica, Figura 295).

Intervir na cor da cidade histórica é restituir uma componente que faz parte integrante da sua cultura, mas que será sempre e inevitavelmente vista com os olhos de hoje. Uma intervenção de salvaguarda será sempre uma intervenção de transformação, implicando a consciência do legado histórico, tanto quanto a perfeita consciência da contemporaneidade da própria intervenção. A maior dificuldade disciplinar reside em determinar soluções que ultrapassem o fortuito, a moda momentânea, assim como a tentação da reescrita filológica em novo registo, ou da reposição de um historicismo mais ou menos mimético, mais ou menos *kitsch*.

2.4.2.4 Diferentes cores dos diferentes tempos

É mais do que pacífico dizer-se que a cor faz parte integrante e é um elemento fulcral dos que caracterizam, humanizando, o espaço urbano e arquitectónico, tornando-o reconhecível e identificável. É também coerente assumir-se que a manipulação da cor é imprescindível à coerência das intervenções sobre a cidade existente, enquanto instrumento de (re)conformação e (re)desenho da própria imagem urbana, isto tanto no quadro de acções de conservação como na inserção, mais (ou menos) consonante, das novas arquitecturas.

A sobrevalorização da questão da autenticidade patrimonial na teoria da conservação tem conduzido a discussão da cor na cidade histórica para duas vias principais: (i) uma de carácter abstracto, relacionada com o

[195] Paul Philippot – La restauration des façades peintes: du problème critique au problème technique. In G. Rotondi Terminiello e F. Simonetti (ed. lit.) - *Facciate dipinte: Conservazione e restauro*, p. 105-107, e Piero Sanpaolesi – Discorso sulla metodologia generale del restauro dei monumenti.

sopesar dos significados estéticos e linguísticos da cor em arquitectura e da sua variação no tempo; (ii) a outra mais material, relacionada com o conhecimento das evoluções e impactes na tecnologia da cor e das formas como esta se concretizou em superfícies, revestimentos ou acabamentos arquitectónicos (Figura 296).

Figura 296 – Évora, estudos de cor para a Praça do Giraldo

Se a cor é sensação de cor, enquanto interpretação da luz pelo cérebro humano, a cor de uma arquitectura será sempre a cor dos materiais utilizados quando iluminados por uma fonte de luz, ou seja, das soluções de materialização de superfícies que exprimem intenções arquitectónicas.

Historicamente a cor em arquitectura pressupunha a utilização de materiais disponíveis localmente. Com esses materiais obtinham-se gamas relativamente restritas de cores, em nada comparáveis à quase infinita variedade das possibilidades actuais (no recurso às mágicas máquinas "misturadoras" que num instante fabricam tintas, afinando os mais complexos tons e produzindo uma extraordinária homogeneidade cromática).

Cada cidade, cada região, tinha as suas próprias cores, dentro de tons específicos, resultantes das diferentes composições dos minerais presentes no seu solo, de que resultavam ligeiras variações tonais das cores-base: um ocre de Leiria dificilmente seria igual a um ocre de Mourão. Destas diferenças surgiam os efeitos de "*sfumatura*", de que tanto falam os tratados italianos, ou seja uma ligeira variação de cor que se torna peculiar a um lugar urbano e à sua cultura visual.

Cada época possuiu a sua cultura arquitectónica, à qual correspondeu uma específica cultura cromática. Houve tempos em que a beleza, a eficácia (poder de coloração) ou o prestígio cultural divulgaram pigmentos como o célebre *Terra de Siena* (popularizado no Renascimento), os *Amarelos de Nápoles*, os *Vermelhos de Roussillon*, ou determinados azuis (Azul Esmalte) e as cores pastéis do Barroco, que gradualmente venciam a forte e intrínseca "regionalidade da cor".

Houve outros tempos em que a cor foi instrumento do poder, como os áulicos amarelos-ouro do Império dos Habsburgos, os amarelos-terra (*colore-leone*, *colore-matoni*) mussolinianos, ou o *Amarelo DGEMN* e o *Branco-cal*, do Estado Novo. A cor foi desde sempre utilizada como instrumento individualizador e separador das classes, atingindo neste capítulo o seu auge na explosão do ecletismo individualista e romântico dos meados do século XIX, na afirmação do terceiro poder. A popularização da diferença cromática coincide com a explosão das artes ditas "decorativas" e dos seus ornatos e fingimentos, isto no exacto momento em que a indústria facilitava o recurso a novas tintas e pigmentos, o que enormemente facilitou esta nova democracia consumista da cor.

Figura 297 – Albufeira, vestigíos de cor sob a cal branca

A cor mudava como sempre mudou (Figura 297). Mas a constância das artes e das técnicas tradicionais, divididas entre a pintura a seco (a óleo) e sobretudo as artes ditas da cal, asseguravam algo de maravilhoso: as águas das chuvas, o vento e o sol, a própria transparência das tintas revelavam pouco a pouco os tons anteriormente aplicados, o que além de proporcionar uma belíssima pátina – feita de expostas sobreposições – assegurava uma quase que natural integração da evolução cromática individual no contexto envolvente, com subtis variações tonais de aguarela, numa riqueza cromática que nenhuma tinta actual consegue atingir ou simular. Uma sempre exposta e magnifica arqueologia da cor.

Todavia, no decorrer do século XX, mais rápido nos países que se renovaram com as grandes guerras, mais lentamente nos países agrícolas do Sul, desapareceu pouco a pouco a cultura artesanal da construção, substituída pela nova cultura industrial.

2.4.2.5 A cor como problema de projecto

A constatação do impacte da perda da cidade histórica e o início de políticas de salvaguarda coincidiram com o início do *Ravalement*, quer dizer, de operações massivas de limpeza e pintura de fachadas urbanas com técnicas modernas, para alterar a decrepitude visual de muitos tecidos históricos.

Iniciado em Paris, em 1961, por André Malraux – o político que lançou as bases da normativa contemporânea de salvaguarda urbana –, deixando indelével na memória a origem do impulso renovador – condição fulcral ao Moderno –, o *Ravalement* tornou-se rapidamente um instrumento privilegiado dos políticos. Os rápidos embelezamentos estratégicos de bairros históricos e degradados custavam pouco, alteravam rápida e decisivamente o seu aspecto, reconciliando os cidadãos com partes esquecidas da cidade.

Figura 298 – Porto, fachada revestida a azulejo e telhas esmaltadas na mesma cor

As dúvidas metodológicas, no entanto, surgiram quase imediatamente: o que era único e diverso (Figura 298) ressurgia homogeneizado, amalgamado em soluções interpretativas que pouco tinham que ver com as diferentes possibilidades expressivas de cada superfície e de cada cromia originais. Em muitos casos condenou-se a autenticidade e a própria continuidade das soluções históricas pela excessiva dureza destas intervenções, no recurso a materiais de revestimento modernos, pouco compatíveis e quase sempre irreversíveis.

Na década seguinte manifestam-se novas formas de projectar a cor para a cidade histórica, na afirmação de outra geração de coloristas que introduz inovadoras abordagens nas relações entre cor e habitat

humano, destacando-se as propostas de Jean-Philippe Lenclos[196] e de Antal Nemecsis[197]. O método é, no entanto, ainda empírico, porque a análise se sustenta em registos eminentemente impressivos, ainda longe das necessidades de rigor no registo, na catalogação e na precisão na comunicação entre projecto e obra, imprescindíveis às intervenções em património histórico.

Seria necessário esperar pela pós-modernidade dos anos 80, partindo das teorias sustentadas por Porter e Mikellides[198] década e meia antes, para se vulgarizar o projecto de cor como disciplina integrante e parte inteira do projecto e do planeamento urbanos, domínio que rapidamente se alarga à paisagem e ao território, numa amplitude à qual Michael Lencaster daria a feliz designação de *Colourscape*[199].

Figura 299 – Brasil, São Luís do Maranhão, fachada revestida a azulejo e telhas esmaltadas na mesma cor

Quase em contra-corrente com estas iniciativas culturalistas, inicia-se em meados da década de 70 em Itália e na Áustria a adaptação de metodologias desenvolvidas para a conservação da pintura mural, com base no estado da arte registado pelo tratado dos Moras e de Phillipot[200]. Essa evolução acontece no quadro de uma incorporação das teorias do restauro propostas pelo mais influente dos teóricos da conservação no século XX, Cesare Brandi, que marcaram o espírito da muito influente *Carta Italiana del Restauro*, de 1972[201], a qual condena a sistemática renovação arquitectónica e urbana contrapondo-lhe o "restauro urbano" e, portanto, a importância da salvaguarda de superfícies e revestimentos originais (Figura 299).

2.4.2.6 A cor como problema urbanístico

Os problemas de planear intervenções de conservação da imagem urbana – ou seja o desenvolvimento concreto de planos de cor – são dos mais complexos da urbanística contemporânea. Trata-se de tentar regulamentar uma miríade de intervenções difusas, pontuais e não coincidentes no tempo, propostas por um grande número de promotores diferenciados (institucionais ou privados), operando dentro de uma sociedade democrática, multi-cultural e multi-étnica, onde sempre se verificam extremas dificuldades na eficácia dos instrumentos de controlo por parte

[196] Jean-Philippe Lenclos – *Les couleurs de la France*. Do mesmo autor, The Geography of Colour.

[197] A. Nemecsis – Budapest: The coloroid system: The colour scheme of the Buda Castle District. In Ed Taverne; Cor Wagenaar (ed.) – *The Colour of the City*.

[198] T. Porter – *Colour outside*. Ver também: T. Porter, B. Mikellides – Colour for architecture.

[199] M. Lencaster – *Colourscape*.

[200] L. Mora, P. Mora, P. Philippot - *La conservation des peintures murales*.

[201] Cesare Brandi, cit.3. A *Carta Italiana del Restauro* traduzida para castelhano pode consultar-se em: M. Justícia, cit. 18, p.169-194.

Figura 300 – Estudos de cor para os guarnecimentos do Palácio Nacional de Mafra

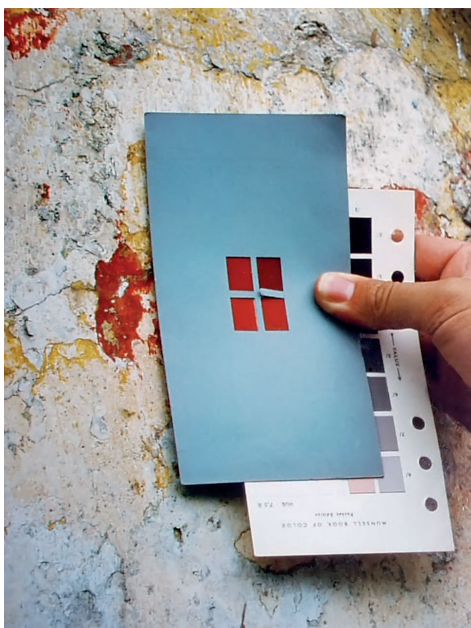



Figura 301 – Estudos de cor para o Projecto Integrado do Castelo

das tutelas e importantes pressões resultantes do funcionamento das leis do mercado de uma economia aberta.

Acresce a estas a circunstância das actuais dificuldades teóricas, perante a rotura com anteriores valores (do Moderno) e a gradual construção de paradigmas que não são muito claros nem suficientemente consensuais, do que resulta a natural discussão sobre a "autoridade" das escolhas que informam os planos e os projectos (Figura 300).

A dificuldade de encontrar parâmetros suficientemente aceites conduz necessariamente à procura de mecanismos alternativos de legitimação projectual, que podem ser de diversos tipos, abrangendo argumentos sociopolíticos (como o anterior apelo à democracia directa e à participação popular, por exemplo), ou até tecnológicos. Compreende-se, neste quadro, a nova legitimidade adquirida pelos argumentos históricos ou ecológicos que hoje se tornam justificações primordiais na sustentação de decisões de projecto.

Neste complexo contexto, reduzir o problema das escolhas e das justificações a um pretenso antagonismo entre a afirmação artística do "eu-autor" (enquanto pretenso alter ego do projectista) contra um colectivo, classificado de "castrador" ou "redutor" da manifestação da diferença (a disciplina da própria cidade, na incorporação da sua cultura histórica), levando às ultimas instâncias a pretensa liberdade criativa do projecto – que na realidade sempre foi limitada – e do seu "autor-herói-contra-tudo-e-contra-todos", é um caminho de uma pobreza intelectual constrangedora.

Ao ódio a pretensas ditaduras impostas à criatividade pelos planos, pode sempre contrapor-se a não menor violência da casualidade, nas decisões sobre a imagem urbana e a cor. A disponibilidade dos produtos industriais possibilitou a expressão da liberdade das diferenças mas, por outro lado, contribuiu também para a construção de uma realidade hiper-artificial e massiva, que afastou a cultura da imagem da cidade da cultura material do seu próprio território, na qual se fundava. É dentro desse processo que as nossas cidades históricas perdem hoje, demasiado rapidamente, o seu *Colore Loci*[202](Figura 301).

O tradicional argumento (aliás falso) de que a cor na cidade histórica é, por excelência, rapidamente perecível e não permanente é inadmissível como justificação da arbitrariedade (Figura 302). Um erro de projecto que resulta em poluição cromática dura dezena de anos até ser resolvido,

[202] A feliz designação *«Colore Loci»* foi introduzida por Claudia Raimondo - I piani del colore: Manuale per la regolamentazione cromatica ambientale.

podendo implicar a perda definitiva dos revestimentos históricos. E será mais livre, enquanto exercício de cidadania, a escolha de um cidadão que se regula por um catálogo de um fabricante de tintas texturadas com 20 ou 30 cores-base (Figura 303), feitas com os pigmentos orgânicos dos mais baratos – hoje importados da Alemanha, amanhã, com mudança de tonalidades, provenientes da China? Não será mais credível a possibilidade de escolhas baseadas em combinatórias de cores estabelecidas em função de referências precisas, técnica e culturalmente justificadas na sua especificidade e representatividade local, incorporando a variedade manifestada pelo tempo?

Figura 302 – Castelo Mendo, intervenção arbitrária que anula o sentido da história e da cultura presente em edifícios históricos

2.4.2.7 A cor e os excessos da norma

As intenções de salvaguarda e de requalificação implicam sempre uma mediação entre o interesse colectivo do controlo da imagem urbana da cidade histórica e as escolhas mais ou menos subjectivas e particulares.

Como qualquer outro plano, os planos de cor são manifestações de uma vontade para a cidade, ou da sua ausência. Ao contrário dos outros planos, no entanto, os planos de cor possuem uma rápida e extrema visibilidade: os seus êxitos ou os seus desaires têm um impacte público imediato, o que tem aumentado o seu interesse (para o) político. Assim, os planos de cor, como qualquer outro tipo de instrumento urbanístico, podem ser *Planos Impostos* ou *Planos Propostos*.

Figura 303 – Lisboa, Arco do Cego, parte de fachada pintada com tinta plástica texturada e de cor diferente da original

Nos *Planos de Cor Impostos*, a Administração determina o atlas de cores, as suas modalidades e combinatórias de aplicação à escala urbana (projecto urbano) e arquitectónica (projecto da fachada), nos modos construtivos e no pormenor (método de aplicação e materiais da cor); nos *Planos de Cor Propostos* estabelece-se um dicionário de cores-base e regras gerais sobre a combinatória à escala urbana e arquitectónica, e fornecem-se informações sobre a história da cor e práticas tradicionais, organizando o plano como um sistema de variáveis controladas que orientam, guiam e coordenam escolhas individuais.

Figura 304 – Castelo de Vide, vista da povoação

Pode estabelecer-se também uma segunda divisão entre *Planos Monocromáticos* e *Planos Policromáticos*. Portugal, por exemplo, tem uma longa tradição de *Planos de Cor Impostos e Monocromáticos*, suportado nos tradicionais regulamentos da edificação que em geral tendem para impor o branco. Esta imposição do branco, que partiu de uma argumentação aparentemente positiva e higiénica, rapidamente evoluiu para pendores nacionalistas, depois Modernos, culturalmente suportando-se no desejo do reflexo de tradições culturais que relacionam esta cor com a afirmação visual, no território, de uma cultura mediterrânica (Figura 304). O resultado destas imposições pode ser fortemente negativo se considerarmos a não

Figura 305 – Açores, Rabo de Peixe, para algumas comunidades o uso livre da cor é fundamental para a afirmação da sua identidade

correspondência entre cores impostas e as provas históricas e materiais concretas ou até o lado cromaticamente poluidor do branco.

Na realidade, a discussão disciplinar sobre o problema da cor na arquitectura e no urbanismo é muito parca entre nós. Considerado um tema menor pelo racionalismo culturalmente dominante, algo ridicularizado pelo excessivo e idiossincrático exercício cromático das volúveis estrelas pós-modernas, o assunto tornou-se um "tema a evitar". Este vazio só foi alterado entre nós na década de 90 e, agora, de forma decisiva com o surgimento na Universidade Portuguesa de um Mestrado específico[203], e é interessante de observar se registarmos a longa discussão havida sobre liberdade da cor versus a sua normalização (Figura 305). Dá-se, como exemplo, a enorme polémica, quase uma revolta dos intelectuais lisboetas, contra o que chamaram "grande epidemia de febre amarela", quando a Câmara de Lisboa quis lançar planos cromáticos nos finais dos anos 30, iniciados com a (re)pintura da Baixa Pombalina em amarelo-ocre, cor mais do que historicamente justificada[204].

Abriu-se aqui um campo de análise muito interessante: o da vontade do controlo urbanístico da cor através da imposição de normativa de âmbito nacional ou de regulamentos locais.

Em síntese, poderia dizer-se que essa tradição portuguesa de controlo normativo da cor parte da regulamentação higienista da segunda metade do século XIX, tal como esta se sintetizou no *Código de Posturas* da Câmara Municipal de Lisboa de 1869, base da moderna regulamentação do edificar em ambiente urbano e, claro também, do seu controlo estético[205]. Esse código lisboeta tornou-se a inspiração para mais de 60 anos de regulamentação das cores em arquitectura (e na edificação) em Portugal, situação que apenas em 1930 foi superada pela institucionalização de um novo paradigma: o *Regulamento Geral da Construção Urbana de Lisboa*, que viria a alterar decisivamente o status quo.

Muito preocupado com as *Condições Estéticas das Edificações Urbanas* de uma Lisboa ainda desejada *Capital do Império*, esse novo regulamento

[203] O Curso de Mestrado em *Cor na Arquitectura*, criado pela Universidade Técnica de Lisboa e leccionado na respectiva Faculdade de Arquitectura, teve início no ano lectivo de 2002/2003, e já deu origem à Associação Portuguesa da Cor (APC), fundada por um grupo de investigadores intervenientes nesse mesmo Mestrado. A APC fomenta a investigação, a formação e a aplicação da cor em múltiplas áreas disciplinares e do conhecimento, privilegiando as vertentes científica, tecnológica e artística.

[204] O essencial desta questiúncula pode consultar-se em: Pereira Coelho et al. - *A cor de Lisboa: Depoimentos dos Amigos de Lisboa.* Lisboa: CML/DMRU, 1993. (prefácio de José Augusto França, edição original de 1949). Também em: José Aguiar – A cor escondida das cidades históricas portuguesas e o caso do Palácio de Queluz. *Cadernos Edifícios: Revestimentos de paredes em edifícios antigos*, p. 7-25.

[205] Impondo a caiação como medida higiénica e sanitária, as *Posturas de 1869* não obrigam a cores específicas, ficando implícito que estas poderiam ser as existentes, ou outras, à escolha. Câmara Municipal de Lisboa - *Código de Posturas da Câmara Municipal de Lisboa publicado no Diário do Governo n.º 175 e seguintes.*

obrigou a que todos os projectos (construção nova, ampliação, modificação ou alteração) que pudessem influir no aspecto exterior dos edifícios existentes passassem pelo crivo de um *Conselho de Arte e Arquitectura da Câmara Municipal*. As cores a aplicar, de *«tons suaves»*, poderiam ser impostas pela CML aos particulares desde que existissem *«razões de ordem estética»*[206].

As preocupações com o urbanismo de Lisboa sempre serviram de referência – ou foram impostas como modelo – a outras realidades urbanas. Esse foi o caso, muito claramente, de Évora, cidade-museu que foi objecto de uma atenção muito particular por parte do Estado Novo, que impôs um controlo estrito da edificação intra-muros por parte de uma delegação da (então) elitista e super-poderosa DGEMN (Figura 306).

Para o controlo estético de Évora copiou-se parágrafo a parágrafo o regulamento de Lisboa de 1930 (incluindo as actualizações de 1936) para um *Regulamento da Construção Urbana para a Cidade de Évora*, imposto em 1937. Évora estabeleceu um zonamento cromático que obrigava, nas áreas históricas intra-muros, ao *«(...) branco, como é tradicional, não podendo adoptar-se qualquer outra [cor] sem autorização expressa da Câmara»*. Estas condições foram agravadas por *Deliberações Municipais* de 1942 que irão impor a necessidade de um parecer, caso a caso, da própria DGEMN[207].

É neste quadro, cromaticamente impositivo, que se publica, em meados dos anos 50, um documento-tipo intitulado *Regulamentos das Cores a Aplicar nas Edificações*, aparentemente redigido com o objectivo de fornecer um modelo de controlo cromático para os diferentes municípios portugueses.

A redacção desse documento, anónimo, incluiu toda uma série de lugares-comuns que serão obsessivamente repetidos, sem a menor aferição crítica, na regulamentação de diversos municípios portugueses. Essencialmente recomendava-se a utilização do branco das caiações, aceitando a cor na cal no caso de *«edifícios de certo porte»*. Às partes novas da cidade destinavam-se os tons *«harmónicos»* e *«suaves»*, em cores *«claras»;* às zonas rurais o branco, o rosa-velho, o vermelho, creme ou cinzento claro, admitindo-se em fachadas brancas a pintura de socos e cunhais[208] (Figura 307).

Figura 306 – Évora, Rua da Cal Branca

Figura 307 – Monsaraz, por debaixo do branco da cal existem muitas cores e revestimentos decorativos ocultos

[206] Câmara Municipal de Lisboa – *Regulamento Geral da Construção Urbana para a Cidade de Lisboa*.

[207] Cap. VI (p. 34-41) do regulamento de Évora, comparado com o Cap. VI (p.41-51) do *Regulamento da Construção Urbana de Lisboa*, de 1930 (cit.206). Câmara Municipal de Évora – *Regulamento Geral da Construção Urbana para a Cidade de Évora*. Também: Câmara Municipal de Évora – Alterações ao Regulamento Geral da Construção Urbana para a Cidade de Évora. Deliberações municipais de: 27 de Maio de 1942; 11 de Junho de 1942 e 18 de Junho de 1942. In *A Cidade de Évora*, n.º 1, Évora, 1942, p. 71

[208] De acordo com um documento encontrado na Biblioteca Nacional, sem autor, editor, local e data de edição. *Regulamento das cores a aplicar nas edificações*. Lisboa: [s.n., D.L. 1961]. (Biblioteca Nacional – S C 21181 P).

Figura 308 – Évora, predomínio do branco

Lagos foi uma das cidades, provavelmente existirão muitas outras, que adoptou esse modelo básico, revertendo-o para o *Regulamento das cores e dos materiais a aplicar nas fachadas,* publicado em 1962 pela respectiva Câmara Municipal[209].

Este tipo de normas demonstra a vontade de estabelecer a imagem e o controlo da cor como um dos principais objectivos urbanísticos na regulamentação das edificações urbanas no tempo de Salazar e é significativo registar a longa continuidade do branco como cor-base para o rosto de muitas cidades e vilas históricas portuguesas (Figura 308).

E importa agora e aqui destacar que ao contrário do que vulgarmente se pensa, sob o ponto de vista do projecto de cor e de um "*environmental design*", o branco é considerado uma cor profundamente poluidora já que possui extrema visibilidade a longas distâncias, colocando-se em desacordo com as cores naturais do território, ao contrário de amarelos, ocres, ou mesmo alguns vermelhos, que, devido à lei dos contrastes simultâneos, apresentam maior harmonia com a paisagem.

Os estudos cromáticos baseados em métodos mais rigorosos de abordagem ocorrem entre nós apenas no início da década de 80, com um pioneiro plano de salvaguarda: o *Plano de Salvaguarda e Recuperação de Beja*[210], o qual, em termos metodológicos, se baseou nas propostas de Jean-Philippe Lenclos[211].

Neste registo de mudança é imperioso citar aqui também a lucidez do discurso teórico de Eduardo Nery, que em 1988 publicou uma profunda reflexão sobre o tema, de título *A cor de Lisboa*, incluída na obra colectiva *A Cidade em Portugal: Onde se Vive*, promovida pela Universidade Católica. Nesse texto Nery produz um verdadeiro marco na evolução das formas de olhar para o projecto da cor em tecidos históricos. Partindo de uma interpretação negativa da forma como evolui a paisagem urbana, Nery apresenta, pela primeira vez no País, uma proposta coerente de desenvolvimento de programas orquestrados de investigação, de análise e de planeamento da cor para a cidade de Lisboa.

Em termos metodológicos Nery previu: a inventariação e a catalogação rigorosas da cor (com recurso a amostras caso a caso, Figura 309); o levantamento histórico da evolução das cores e dos materiais de revestimento e de acabamento; a produção de sínteses, ou de atlas cromáticos; o desenvolvimento de propostas ou projectos de correcção baseados em «harmonias de cor»; a criação de bases de dados para a concentração do

---

[209] Câmara Municipal de Lagos – *Regulamento das cores a aplicar nas edificações*.

[210] António Vasco Massapina [et al.] - *Beja – centro histórico : plano de salvaguarda e recuperação.*

[211] Na, já aqui citada obra, *Les couleurs de la France* (cit.196).

conhecimento cromático e o desenvolvimento de acções pedagógicas de sensibilização e de colaboração com a indústria. Para o controlo da execução destas ideias sugeria, mais do que a imposição, a lógica prepositiva de uma "pedagogia em diálogo"[212].

2.4.2.8 Planos de Príncipe, de Filólogos ou de Cidadãos?

Regressando à tentativa essencial de tipificar planos-projectos de cor, se se aceitarem as classificações de Claudia Raimondo, do ponto de vista político podem estabelecer-se três grandes arquétipos de Planos: de Príncipe, de Filólogo e dos Cidadãos[213].

a) Planos de Príncipe

Os *Planos de Príncipe* são planos impostos dependentes de uma vontade política individual, mais raramente surgindo de uma convergência colectiva de opiniões. São marcos deste tipo de planeamento da cor as grandes intervenções monocromáticas mussolinianas do "tudo cor-de-tijolo" (colore matoni, colore leoni) ou, ainda, o "tudo branco" típico do salazarismo (Figura 310).

Este tipo de regulamentação cromática oferece a vantagem de uma rápida e precisa produção de resultados absolutamente unitários, na cega obediência à norma, de inequívoca e controlável visibilidade. As desvantagens encontram-se na mesma ordem de argumentos: estes instrumentos unitários podem conduzir a um processo de sistemática falsificação da História, porque anulam as diferenças das linguagens (no tempo e no modo) do edificado, podendo obliterar os reflexos identitários e históricos de uma cultura no seu próprio território, conduzindo a uma excessiva monotonia (particularmente frustrante ao nível dos mecanismos perceptivos) que pode tornar-se insuportável aos cidadãos.

Como entusiasmadamente descobrem os nossos autarcas, outro tipo (nada subtil) de Plano de Príncipe é a entrega dos destinos da imagem de um território urbano à sensibilidade particular de um prestigiado autor. Neste caso o grande problema, em termos de salvaguarda, é que os valores patrimoniais a preservar ficam reféns da maior ou menor sensibilidade desse intérprete, o que liberta o político do odioso (se este ocorrer).

b) Planos de Filólogo

Contrapondo-se ao *Plano de Príncipe*, o *Plano de Filólogo* baseia-se na (re)proposição de esquemas de cor históricos, pressupondo a implícita

Figura 309 – Estudos de cor para o Palácio Nacional de Queluz (LNEC)

Figura 310 – Évora, conjunto de fachadas

[212] Eduardo Nery – A cor de Lisboa. In *Povos e Culturas: A Cidade em Portugal: Onde se Vive*. n.º 2, p. 571-593.

[213] Claudia Raimondo, cit. 202.

Figura 311 – Évora, edifício antes de um restauro filológico das suas fachadas

Figura 312 – Évora, edifício depois de restaurado (durante a intervenção descobriram-se azulejos fingidos)

objectividade dos factos cromáticos, sustentando-se na restituição da cor confirmada por provas documentais, iconográficas ou vestígios arqueológicos, dependendo a sua concretização da possibilidade material de reproduzir as soluções encontradas através da reutilização de métodos similares ou da adaptação de tecnologias contemporâneas.

Este tipo de planos, de base histórico-filológica, apresenta, em geral, argumentos muito fortes para a legitimação das regras que impõe: a metodologia proposta é perfeitamente estendível e facilmente comunicável; os mecanismos de legitimação das escolhas e das decisões de projecto são facilmente demonstráveis nos confrontos com a opinião publica, a qual aceita muito melhor esta argumentação – bem sustentada tecnicamente – do que outro tipo de legitimações de cunho idiossincrático e pessoal (Figura 311 e Figura 312).

Os métodos mobilizados para a reconstrução do texto e gramática cromática "originais", ou seja a restituição da arqueologia da cor, são mais próprios da investigação pura, do que da concepção, pelo que pode afirmar-se que o *Plano de Filólogo* em grande medida recusa as metodologias de projecto mais comuns. E o principal problema destes planos surge exactamente aqui, ou seja, no problema da selecção das colorações a propor, sobretudo quando existem, combinando-se, múltiplos estratos de diferentes tempos históricos.

Como na primeira geração do *Plano de Cor de Turim* (da fase G. Brino, traduzida na prevalência do amarelo-ouro barroco), a tendência geral do plano filológico é seleccionar um tempo urbanístico com as implicações mais significativas no lugar, impondo o respeito por essa sintaxe colectiva predominante. Num segundo momento, como sucedeu no *Plano de Terracina* em Itália, tentou-se o inverso, ou seja preservar a representatividade histórica de cada contributo arquitectónico, gerindo o seu impacte urbanístico.

Certamente os mais rigorosos na correspondência às estratégias de conservação, estes tipos de planos podem criticar-se por serem uma estratégia de projecto sem projecto, já que sob o ponto de vista urbano as escolhas da cor podem conduzir a uma restituição das relações "tempo-arquitectura-cidade" que podem afastar-se da cultura do nosso tempo, impondo a exclusividade da história como argumento formal e abdicando da contemporaneidade.

Podem também ocorrer sérias dificuldades operacionais: por vezes não é materialmente possível repor soluções cromáticas ancestrais, por desaparecimento de saberes, por incapacidades de execução ou até por impossibilidade de (re)utilização das matérias-primas originais. As actuais tecnologias de pintura e revestimento também se têm revelado pouco adequadas à possibilidade de proceder a adequadas representações

histórico-cromáticas em edifícios antigos (excessiva saturação, falta de transparência, homogeneidade de tom, etc.).

Por vezes as provas materiais da cor são já muito reduzidas nas cidades históricas; na freguesia do Castelo, em Lisboa, encontramos apenas 25% dos edifícios existentes com vestígios de revestimentos históricos. A validade das provas bibliográficas e iconográficas pode ser discutível (que amarelo é o descrito por um literato, como acreditar numa prova litográfica ou, ainda, numa pintura feita de memória, décadas depois de observado o original e pintada a milhares de quilómetros de distância – como sucedeu na recente justificação do amarelo-ouro para o Terreiro do Paço, Figura 313).

Os problemas levantados pela rigidez filológica têm conduzido à necessidade de articular estas abordagens com novas capacidades de projecto, no quadro de um *Colour Design* ou de aproximação a uma perspectiva paisagística da cor (Geografia da Cor), propostas pelas escolas coloristas francesa e inglesa, concentradas nas relações da arquitectura com o ambiente cromático do território circundante, procurando uma integração que Michael Lencaster, como já foi referido, designou *Colourscape*[214]. Este tipo de abordagens adapta-se particularmente bem às realidades da baixa densidade de construção, a ambientes rurais com relações particulares entre o construído e o locus natural (como o Piódão), a implantações urbanas privilegiadas na sua relação com a paisagem e com o mundo natural (como Ronda ou Monsaraz). Em contrapartida, estas metodologias parecem menos funcionais no ambiente de referências essencialmente artificiais e abstractas das metrópoles.

Figura 313 – Lisboa, Terreiro do Paço

Figura 314 – Itália, Politécnico de Turim, museu vivo das técnicas de revestimento e das cores históricas da região Piemontesa (Paolo Scarzella)

c) O futuro: Planos de Cidadãos?

Aquilo que Claudia Raimondo designou por *Plano de Cor dos Cidadãos* – certamente inspirando-se na *Terceira Geração da Urbanística* de Campos Venuti[215] – é, basicamente, o estabelecer de uma estratégia de planeamento prepositivo, ou seja, não impositivo, pressupondo uma comunicação interactiva entre a norma e a realidade concreta, de cada intervenção, perante cada contexto. Estes sistemas de planeamento recorrem a instrumentos de regulamentação ditos sistémicos ou metaprojectuais, pela incorporação de alguma variabilidade e subjectividade na justificação das escolhas, mas garantindo uma coordenação geral que deve assegurar a qualidade final dos resultados.

No caso da cidade histórica a base de relação com a realidade existente garante-se através do estudo do "*colore loci*" (Figura 314), coordenando as

[214] M. Lencaster, cit.199.

[215] G. Campos Venuti - *La terza generazione dell´urbanistica.*

Figura 315 – Itália, Politécnico de Turim, exemplos para apoio da actividade de restauro arquitectónico e urbano (Paolo Scarzella)

modalidades das escolhas particulares através de documentos indicativos e informativos sobre o uso das cores, numa regulamentação cromática semi-aberta, em cujo centro está a *Carta de Cores Proposta*, complementada com diversos tipos de instrumentos de comunicação e de informação ("Manuais"e "Guiões", por vezes com recurso às novas possibilidades de interacção abertas pela Internet).

Estes planos tendem naturalmente a privilegiar o policromatismo, estabelecendo esquemas de cor relativamente abertos, que articulam fundamentos variados – preexistências históricas, soluções de harmonia cromática para com o ambiente circundante –, informando atlas cromáticos e esquemas-tipo de cores (Figura 315). Têm a vantagem de incorporar muito mais facilmente as novas culturas e possibilidades tecnológicas. Apresentam a desvantagem, se excessivamente abertos, de poderem contribuir para um processo acelerado de mudança que pode ser prejudicial na óptica da conservação estrita.

2.4.2.9 Conclusões temporárias quanto aos Planos de Cor

A estruturação de projectos urbanos de cor, face ao conhecimento disponível das experiências havidas, necessita hoje de recorrer à combinatória de diversos dos aspectos e estratégias apontados, majorando as respectivas vantagens e atenuando as desvantagens, na construção de um equilíbrio que dependerá sobretudo do contexto da realidade do lugar e das suas gentes, em toda a sua plenitude e na consciência da historicidade de cada actuação.

É recorrente no discurso da conservação o apelo à ciência, assim como à inter e à trans-disciplinaridade. Verificamos constantemente também o recurso estratégico (por vezes abusivo) do espírito das Cartas – a de Veneza, mais recentemente a de Cracóvia, ou as Cartas Italianas do Restauro, para os mais cultos –, mas nem sempre dispomos de um Johkilehto para as esclarecer ou de uma Choay para as questionar criticamente. Na frágil nova moral, usa-se demasiado a Ciência como um alibi e as Cartas – interpretadas acriticamente – como Bíblias da nossa salvação (mas salvamo-nos assim?).

Como muitas vezes já disse Nuno Portas, hoje, os maiores problemas da conservação são com toda a clareza de dimensão urbanística[216]. Na excessiva submissão ao discurso científico, ou reduzindo a teoria do projecto ao peso da doutrina da moda dominante, inseguros, esquecemos que os maiores dramas da conservação não podem hoje ser resolvidos

[216] Nuno Portas - Pasado, presente y futuro de las ciudades patrimonio de la humanidad. In Congreso Internacional de Urbanismo y Conservación de Ciudades Patrimonio de la Humanidad, Cáceres, 1992 - *Actas del Congreso Internacional de Urbanismo y Conservación de Ciudades Patrimonio de la Humanidad.*

sem projecto, isto é, sem uma capacidade de desenho informado (Figura 316 e Figura 317) tanto na concepção como no controlo da execução, o que implica integrar a mudança, por vezes em escalas vastíssimas (como na cidade histórica).

A imagem urbana, a face e os últimos micra das superfícies da arquitectura dependem certamente do saber do projectista e da capacidade culturalmente crítica do restaurador, das capacidades operacionais da mão do executor, mas mais do que tudo dependem da nossa capacidade de reintroduzir nos processos que hoje chamamos de reabilitação urbana e de restauro arquitectónico a capacidade de um desenho-desejo-de-inteligência – tal como o definiram Da Vince, ou Siza – em projectos-planos que não desejamos impositivos, mas sim esclarecidos filologicamente e democráticos quanto baste. Se assim não for, em breve, pouco restará para ler e mostrar deste nosso novo objecto do desejo – a paisagem humanizada e portanto cultural, a cidade histórica enquanto arquitectura – perante o atávico processo de transformação e mudança com que hoje o consumimos.

Figura 316 – Palácio Nacional de Sintra

Figura 317 – Palácio Nacional de Sintra, pinturas e ornamentos de fachada ocultos pelo branco da cal, descobertos recentemente

2.4.3 A melhoria da imagem urbana em áreas residenciais recentes[217]

2.4.3.1 Nota prévia

Reabilitar um espaço público residencial, ou cuidar de um espaço exterior que nunca tenha sido tratado, é matéria vital na promoção da qualidade de vida. De facto, garantir a qualidade habitacional não se resume à definição de condições ou habitações mínimas, mas também pode, e deve, garantir o usufruto de espaços públicos e de equipamentos, integrados no tecido urbano, que dêem forma e carácter a uma imagem urbana culturalmente enriquecedora e motivadora (Figura 318).

No entanto: "*Aquilo que mais caracteriza as nossas periferias, a nossa cidade moderna, é o total desrespeito pelo espaço público. Os espaços públicos têm sido tratados, quase sempre, como espaços sobrantes da edificação, constituindo uma dimensão física que, embora tendo enorme visibilidade, não foi concebida com identidade e até exigências específicas*"[218] (Figura 319).

No que se refere à habitação de interesse social, há ainda situações de inacabamento parcial ou total dos espaços públicos, de grande falta de coesão urbana e de aplicação sistemática de modelos ou soluções pouco

[217] Este ponto integra excertos da publicação: António Reis Cabrita (coord.) – *Gestão Integrada de Parques Habitacionais de Arrendamento Público*, em especial da contribuição de António Baptista Coelho.

[218] Manuela Raposo Magalhães - Importância do Espaço Exterior e dos Equipamentos na Qualidade da Habitação. In Encontro Qualificação/Requalificação de Áreas Habitacionais, 2, Lisboa, 1997 – *Fórum Habitação*, p.19.

Figura 318 – Lisboa, Olivais Sul

Figura 319 – Lisboa, Telheiras

Figura 320 – Lisboa, Madragoa, menina brincando na rua

adequados, ao invés de se procurarem respostas especificas e bem enquadradas para cada caso.

A reduzida importância atribuída à qualificação do espaço público é um problema fulcral que está na base do surgimento de outros problemas de âmbito social, cultural e até mesmo económico[219]. De facto, o espaço público torna-se o reflexo da própria sociedade: *«se a cultura, como produção de imagem e de imaginário, põe em comum, então o espaço público define a própria cultura comunitária (e democrática)»*"[220]. Este problema é ainda mais agravado no caso das pessoas culturalmente menos favorecidas, quando nem em casa nem na rua se encontram meios capazes de servirem de estímulo a um projecto de vida familiar e pessoal (Figura 320).

Reabilitar um espaço público tem assim tanto de importante como de complexo, seja pela sua frequente pobreza, seja pelo seu potencial de grande riqueza, pois, tal como escreve António Pinto Ribeiro, no interior de uma cidade são possíveis e desejáveis muitas cidades: *«cidades míticas, cidades-filme, cidades-imagem»*[221], e o espaço público, como mundo da imagem urbana, é o lugar privilegiado da expressão dessas multi-cidades.

2.4.3.2 Opções de projecto

Uma intervenção de reabilitação urbana tem sempre por objectivo melhorar uma situação existente. Assim, deve assegurar-se a qualidade urbana e arquitectónica das intervenções, designadamente, através de uma escolha cuidada dos técnicos e projectistas que terão a reabilitação a seu cargo. Como nessas intervenções é necessário uma abordagem integrada e interdisciplinar, assim como a participação da população no processo, a escolha da equipa técnica deve também ter em conta a sua capacidade de cooperação e diálogo.

A nível do projecto físico das intervenções, deve-se privilegiar a intervenção de projectistas muito qualificados, mesmo que tal intervenção tenha apenas carácter pontual, já que ela pode ter um efeito catalizador e criar exemplos de boas práticas que acabarão por difundir-se. Porém, nas intervenções de reabilitação em edifícios recentes há que ter em conta a questão da autoria original dos respectivos projectos. Esta matéria tem uma faceta legal que há que considerar convenientemente, pois trata-se de desenvolver alterações, por vezes profundas, em projectos de autor.

[219] Sobre os aspectos socio-espaciais da imagem urbana e dos espaços exteriores, ver 2.2.3.1d).

[220] Artigo de Pedro Mexia na apresentação e análise do livro *Abrigos: condições das cidades e energia das culturas*, de António Pinto Ribeiro. Pedro Mexia – Cosmopolitas de todo o mundo, só mais um esforço. *Diário de Notícias*.

[221] António Pinto Ribeiro – *Abrigos: condições das cidades e energia das culturas*, p.14.

Numa intervenção de reabilitação urbana em áreas residenciais recentes deve ser também cuidadosamente ponderada a atitude a tomar em relação ao projecto. Esta ponderação deve traduzir-se em opções gerais, que podem variar entre uma atitude de respeito e continuidade relativamente ao projecto original ou uma opção de cuidadosa, mas afirmada, rotura com o existente (Figura 321). A ponderação sobre a atitude que deve presidir ao projecto de reabilitação é complexa, devendo considerar e articular múltiplos aspectos:

- a emergência de novas exigências de projecto, ligadas a novas necessidades;
- os objectivos gerais da intervenção;
- o valor patrimonial e de uso dos edifícios e espaços urbanos que serão objecto da intervenção, assim como a sua qualidade e o seu potencial para admitir a mudança (convém não esquecer que mesmo o edificado sem valor patrimonial reconhecido é um recurso que não deve ser desperdiçado);
- a opinião dos residentes, que muitas vezes atribuem valor e importância a edifícios e espaços que a sensibilidade técnica poderia não detectar, e por outro lado detêm um conhecimento baseado na sua experiência de uso quotidiano da área, que pode auxiliar dando uma perspectiva que os técnicos dificilmente poderiam apreender por outros meios[222];
- a sensibilidade e a qualificação dos profissionais que vão empreender o projecto de reabilitação.

2.4.3.3 Aspectos técnicos a nível urbanístico e dos edifícios

Como diz John Ruble, *«cada aspecto do planeamento de pormenor do local – vistas, jardins, a localização do jogo e do recreio, a sequência de chegada – acrescenta uma dimensão vital à vivência e contribui para o sucesso ou fracasso da criação de um sítio de comunidade»*. Afinal, e nas palavras de Jörg Kirschenmann, *«habitar sem espaço exterior, viver sem espaço público, é uma visão ameaçadora e infelizmente muito actual, existe o perigo de que a cidade seja, cada vez mais, constituída por espaços interiores que cubram todas as necessidades e exigências designadamente através de meios de comunicação»*; e termina referindo que há que privilegiar *«projectos residenciais em que o carácter arquitectónico e social do exterior esteja em primeiro plano»* [223] (Figura 322).

Figura 321 – Gaia, reabilitação da imagem de edifício mediante uma opção de rotura com o existente (edifício por reabilitar e edifício já reabilitado)

[222] Convém relembrar que a reabilitação é feita, em última análise, para os residentes, e em questões que afectam de forma tão marcante o seu quadro de vida estes não devem de modo algum ser apenas meros espectadores.

[223] Jörg Kirschenmann, na introdução ao seu livro *Vivienda y espacio publico: rehabilitación urbana y crecimiento de la ciudad.*

Figura 322 – Lisboa, Telheiras, interior de quarteirão

Figura 323 – Queluz, tecido urbano fragmentado

A reabilitação do espaço público reveste-se de grande complexidade, seja devido à frequente gravidade e diversidade das situações preexistentes, seja devido à frequente diferença entre *«a ideia de felicidade do arquitecto e aquela do habitante/ocupante»*[224].

Tendo por base a noção da importância do espaço público e da complexidade da sua reabilitação, aponta-se, em seguida, um conjunto de aspectos a privilegiar na concepção e no desenvolvimento de acções de reabilitação de espaços exteriores residenciais recentes.

a) Promover a integração no tecido urbano e as acessibilidades

As intervenções de reabilitação urbana pressupõem a resolução dos principais problemas urbanísticos das áreas intervencionadas. De entre estes problemas, as questões da integração no tecido urbano e das acessibilidades têm um papel preponderante na revitalização social e económica, assim como na requalificação física das áreas urbanas. De facto, *«as tónicas das políticas urbanas não foram sempre as mesmas. As responsabilidades públicas no ordenamento territorial e no próprio urbanismo já estiveram centradas no apoio ao* ***crescimento****, depois nas salvaguardas e no* ***não-crescimento****, e, agora, emerge como preocupação dominante: a reabilitação do que cresceu mal, o que* ***liga*** *ou que há-de ligar o que cresceu desligado:* ***o espaço público****»*[225] (Figura 323).

Como foi referido em 2.2.3.2, as situações de descontinuidade do tecido urbano e a acessibilidade deficiente quer ao local de trabalho, quer a serviços e equipamentos de apoio à habitação, ou de educação, saúde, cultura e lazer, são frequentes em muitas áreas habitacionais recentes. Resolver ou minimizar estas situações é essencial para garantir a vitalidade e o desenvolvimento socioeconómico dessas zonas, assim como para garantir o desenvolvimento sustentável e a coesão social e territorial de uma cidade ou de uma área urbana.

Promover a acessibilidade e a integração de uma área residencial no tecido urbano envolvente é uma forma de combater a marginalização social e territorial. Tem consequências positivas ao nível da economia (maior atractividade para actividades económicas, alargamento do mercado potencial, criação de emprego local, etc.) e de uma melhor qualidade de vida das populações que lá residem (maior acesso a bens, equipamentos e serviços, menor gasto de tempo em deslocações, mais oportunidades e capacidade de escolha na satisfação das suas necessidades, etc.). Assim,

[224] Françoise Arnold – *Le logement collectif*, p. 72.

[225] Nuno Portas – Painel Planeamento urbano e política de solos, In Conselho Económico e Social – *Colóquio A Política das Cidades*, p. 325.

a acessibilidade e a integração no tecido urbano contribuem para um desenvolvimento social e económico mais equilibrado das áreas urbanas. Considera-se assim essencial para a reabilitação de uma área habitacional:

- intervir sobre os espaços marginais do bairro ou conjunto residencial e assegurar o contacto e a ligação com o território e a paisagem circundantes;
- assegurar continuidades físicas e ambientais nos espaços públicos – ruas bimarginais, alinhamentos densos de árvores, reforços de densidade, etc. (Figura 324);
- assegurar a ligação entre a valorização do sítio de intervenção e um projecto urbano "envolvente", orientado para a inserção económica e urbana da intervenção;
- promover o preenchimento da continuidade urbana;
- melhorar a rede de transportes públicos e planear de forma coerente e integrada as ligações entre vários tipos de transporte público e o transporte privado, adequando a oferta às necessidades dos utilizadores;
- estruturar e vitalizar as relações de acessibilidade, pelo adequado tratamento das ligações urbanas e das interfaces de transporte – por exemplo, através da instalação nestas áreas de pólos de comércio e de serviços dinâmicos;
- recriar pólos de centralidade urbana e integrar equipamentos viabilizadores da estrutura urbana activa;
- desenvolver intervenções com identidade própria, condição que ajuda a ligar/integrar com o resto da cidade.

Figura 324 – Lisboa, bairro de Alvalade, arruamento com fachadas contínuas e alinhamento denso de árvores

Figura 325 – Lisboa, Telheiras, espaço público sem arranjos exteriores

b) Projectar os espaços públicos

Por vezes em acções de reabilitação não existe um projecto pormenorizado para o espaço público. Esta atitude deve-se muitas vezes a opções de economia de projecto e/ou construção. Certas tipologias de edificação, como é o caso das "torres" e dos blocos de grande altura, que podem ter algumas vantagens económicas a nível construtivo relativamente a outras tipologias, geram por outro lado dificuldades de projecto e custos elevados relativamente aos grandes espaços exteriores que produzem. Como resultado, é comum em áreas de blocos edificados de grande escala não serem realizados (ou serem mal realizados) os projectos e arranjos exteriores desses grandes espaços (Figura 325). Em situações deste tipo, muitas vezes o factor mais relevante para a reabilitação efectiva da imagem urbana da área centra-se, não no edificado, mas numa intervenção profunda no espaço público, baseada num projecto pormenorizado de qualificação do mesmo.

Figura 326 – Lisboa, Parque das Nações, tratamento ajardinado de vias de circulação

De facto, «o *espaço público não é só fazer passeios, plantar árvores, aumentar a área dos peões, reduzir os canais para os veículos e assegurar estacionamento porque o espaço público de que agora falamos e que estrutura os centros, que liga esta cidade estendida ou distendida, esse espaço público é um espaço que muda de características e de velocidade várias vezes, conforme os espaços que atravessa ou que serve: passa por vias rápidas, por vias equilibradas entre peões e veículos e por áreas pedonais. É um contínuo não homogéneo, plurimodal, que deve ter algo que o identifique e em que é preciso investir capital público e também privado mais do que acontece actualmente (a menos que o estado de previdência regresse em força). Portanto, este espaço público é um espaço cambiante mas que deve dar a continuidade a uma cidade que cada vez será mais descontínua, que deve dar o elemento comum a uma cidade que cada vez mais é feita de diferenças, diferenças que, note-se, não são necessariamente "handicaps", que não são necessariamente segregações. (...) A estratégia é produzir a diferença na cidade alargada mantendo-lhe algum carácter de unidade. Esse carácter de unidade é mais uma vez também q.b. para que a cidade se entenda, seja legível, as pessoas sintam segurança e a chave disso está nesse novo conceito do espaço público e não na homogeneidade das áreas ou zonas que serve.»*[226]

b.1) Estruturação do espaço público

Nas acções de reabilitação dos espaços públicos há que privilegiar a estruturação e a integração urbanas, a reconstituição de vizinhanças próximas e de eixos urbanos vitalizados e o tratamento, funcionalmente adequado, das zonas de actividade.

Devem ser espacialmente favorecidos os elementos de acessibilidade que além de atraentes sejam estruturantes, e que facilitem o acesso dentro da cidade e a comunicação entre partes diferentes da própria cidade (Figura 326). Isto poderá ser feito através da reorganização dos espaços, clarificando-se sempre os respectivos usos, e acentuando-se tudo aquilo que, sem prejuízo para a imagem urbana, possa facilitar a leitura (percepção e orientação) e portanto a fruição das sequências de espaços públicos.

A nível da vizinhança próxima há que favorecer a dinamização de espaços públicos bem delimitados e a criação de quarteirões e conjuntos residenciais vitalizados, articulando-se estas vizinhanças com eixos urbanos ladeados de fachadas cuidadas.

A nível do pormenor os espaços deverão ser tratados consoante a sua vocação específica, considerando-se conjugadamente aspectos funcionais

[226] Nuno Portas – A Renovação e a Reabilitação como instrumentos de desenvolvimento urbano, In REBELO, João; VENEZA, Ana – *As Cidades Médias e o Ordenamento do Território* p. 78.

e de aspecto ou representatividade (por exemplo, tratamento mineralizado em espaços públicos centrais e mais natural em zonas de margem e enquadramento, Figura 327).

b.2) Caracterização hierárquica dos espaços públicos

A reabilitação dos espaços públicos implica frequentemente a sua redefinição formal e funcional. A necessidade de dar uma nova configuração aos espaços públicos prende-se normalmente com a existência de situações urbanas ambíguas e pouco funcionais, ligadas a relações pouco clarificadas entre edifícios e espaços públicos de vizinhança próxima.

Este tipo de intervenção pode englobar a modificação de traçados de circulação e do tratamento do solo, a reconfiguração e delimitação de espaços públicos, e o reforço da imagem e dos papéis funcionais das ruas e das praças. As ruas e as praças, pelo seu papel estruturador do espaço público, deverão ser alvo de particular atenção, devendo a intervenção reforçar esse papel, nomeadamente através da delimitação dos locais de estacionamento, da inclusão de passeios largos servindo a animação comercial e do tratamento das fachadas confrontantes, tornando-as representativas, delimitadoras e vitalizadoras.

A reabilitação deverá ainda individualizar e diferenciar os espaços exteriores – espaços parcialmente delimitados ou ligados a determinados conjuntos de edifícios e espaços nos interiores de quarteirões – e privilegiar espaços semipúblicos ou colectivos multifuncionais: por exemplo, praças residenciais e os referidos espaços no interior do quarteirão (Figura 328). Na proximidade directa das habitações a reconfiguração do espaço público deverá favorecer os aspectos de privacidade e de apropriação doméstica, designadamente, através da introdução de sebes e grandes canteiros, e mesmo de pequenos jardins/pátios privativos com limites bem definidos e controlados.

b.3) Legibilidade do espaço público reurbanizado

É importante que na (re)estruturação e na (re)hierarquização do espaço público se tenha em conta especificamente a capacidade de leitura que o novo espaço, reurbanizado, oferece aos seus habitantes.

A nível da legibilidade urbana não se defende a intrusão do espaço público por imagens e mensagens específicas, padronizadas e pouco integradas no ambiente arquitectónico e urbano. Defende-se, sim, que a intervenção de reabilitação seja feita considerando objectivos de legibilidade e boa estruturação do meio urbano, e que os elementos de design de comunicação que se considerem necessários sejam realizados por técnicos especialistas na matéria. Há assim dois tipos de intervenção distintos, mas complemen-

Figura 327 – Gaia, espaço público reabilitado e diferenciação funcional

Figura 328 – Lisboa, Telheiras, interior de quarteirão

Figura 329 – Lisboa, Bairro das Estacas, espaço pedonal na proximidade das habitações

tares, em termos da legibilidade urbana: um a nível do próprio urbanismo e outro a nível do desenho gráfico ao serviço daquele urbanismo. De facto, como refere António Pinto Ribeiro: *«Aprender a ler as imagens das cidades é uma exigência que hoje se impõe aos cidadãos. Ensinar a lê-las é um imperativo que se coloca aos seus poderes, com o risco de, ao negligenciá-lo, desenvolverem novas formas de exclusão assentes num novo tipo de iliteracia. Para tanto é urgente criar pedagogias de leitura das imagens tal como se criou o ensino público da escrita e da leitura.»*[227]

c) Dar prioridade ao peão nos espaços públicos

Numa intervenção de reabilitação urbana, a existência de uma estratégia de pedonalização é fundamental. Esta estratégia não deve, no entanto, pôr em causa a vitalidade urbana da área. Mais do que pedonalizar, interessa: dar a prioridade ao peão nos espaços públicos mais próximos das habitações, velando fisicamente pela sua segurança (Figura 329); proporcionar relações funcionais e seguras entre circuitos pedonais e paragens de transportes públicos; e disponibilizar boas condições de estacionamento automóvel, funcionalmente eficazes e com um reduzido impacte visual.

A promoção de condições que favoreçam a circulação pedonal e a estadia nos espaços públicos é um factor importante da qualificação destes espaços, e da melhoria da qualidade de vida na área. No entanto, é essencial que o favorecimento dos peões se faça dentro de uma lógica de vitalização do espaço público. Assim, uma estratégia de pedonalização poderá ter também de contemplar a reintrodução selectiva do tráfego de veículos em zonas excessivamente pedonalizadas, pouco equipadas e abandonadas.

Fundamentalmente há que ter presente que, tal como salienta António Pinto Ribeiro, *«A maioria das nossas cidades tem perdido a escala que seria mais adequada à sua fruição enquanto espaço, arquitectura, urbanismo e coreografia, porque a medida do cidadão pedestre – que deveria ser a medida reguladora das cidades – tem sido preterida em favor do automóvel, actual meio prioritário de ocupação da cidade. Neste sentido, seria desejável que a cidade voltasse a ter como medidas de planeamento o peão e o utente do transporte público. Tal corresponderia, segundo penso, a uma ligação mais epidérmica com o espaço, à possibilidade de se instalar durabilidade no tempo de gozo da cidade.»* [228]

d) Estacionamento funcional e com imagem harmonizada

O estacionamento é hoje um factor essencial nas áreas urbanas. Por um lado, regra geral o impacte visual dos veículos estacionados nos conjuntos

[227] António Pinto Ribeiro, cit. 221, p. 16.

[228] António Pinto Ribeiro, cit. 221, p. 18.

residenciais é extremamente significativo e intrusivo, especialmente ao nível físico de vizinhança próxima, onde é muito importante a presença dos estacionamentos e das vias de trânsito lento. Por outro lado, este é um dos aspectos mais considerados em termos de satisfação/insatisfação residencial. No âmbito de uma intervenção de reabilitação urbana, podem ser desenvolvidas soluções de relação entre peões, veículos e elementos vegetais, que são extremamente positivas em termos funcionais, e também em termos de uma imagem urbana mais humanizada (por exemplo, vias e espaços arborizados de uso misto peões/veículos, Figura 330).

Figura 330 – Lisboa, Telheiras, os elementos vegetais ajudam a diminuir o impacte visual dos veículos automóveis

À semelhança do que se referiu para a circulação pedonal, considera-se assim que uma intervenção de reabilitação urbana deve procurar implantar soluções que visem a resolução do grave problema dos estacionamentos urbanos, tanto numa perspectiva de combate à falta de estacionamento em muitas zonas urbanas, como considerando a importância da sua compatibilização com o uso pedonal do exterior.

Uma actuação ao nível do estacionamento deverá contribuir não só para evitar ou reduzir as invasões "selvagens" dos veículos nas zonas pedonais, como também para favorecer o arranjo paisagístico e pedonalizado dos estacionamentos, promovendo a sua integração visual e funcional, e a melhoria da imagem e do ambiente residencial local. A intervenção deverá também assegurar, por questões de segurança e conforto, uma ligação estratégica e visual com os vãos domésticos.

Assim, a organização dos espaços de estacionamento deverá ter em conta os seguintes aspectos:

- adequada integração funcional e visual;
- limitação das áreas destinadas a estacionamento, protegendo o desejável carácter residencial da zona;
- utilização da topografia e da vegetação como forma de integrar, delimitar e diminuir o impacte das áreas de estacionamento nos espaços públicos e na imagem urbana;
- maximização do estacionamento nos espaços públicos destinados ao efeito;
- criação de garagens, libertando o espaço exterior para outros usos;
- articulação das áreas de estacionamento com os vãos domésticos;
- proteger as áreas para peões da invasão pelo automóvel.

e) Promover a multifuncionalidade, maximizando as sinergias e minimizando os conflitos

A reabilitação urbana de uma área deve apostar numa estratégia de implantação de actividades diversificadas e numa estrutura coerente,

Figura 331 – Lisboa, bairro de Alvalade, um caso exemplar ao nível da diversificação funcional

baseada na descentralização dos serviços e no reforço de pequenas centralidades (Figura 331).

O espaço público deve ser suporte de um conjunto equilibrado e viável de actividades que sejam específicas desse espaço e sejam partilhadas e relacionadas com os edifícios. Devem-se evitar intervenções que privilegiem somente os aspectos estéticos esquecendo os funcionais, não integrem soluções de multifuncionalidade e não relacionem o uso do espaço exterior com o edificado.

Defendeu-se anteriormente a melhoria da circulação pedonal e a harmonização do estacionamento automóvel com o ambiente residencial, como aspectos a favorecer nas acções de reabilitação dos espaços públicos. É de todo o interesse da reabilitação urbana articular as acções empreendidas aos vários níveis, criando assim sinergias proveitosas para a intervenção. Assim, deve-se aliar à estratégia de pedonalização e de harmonização do estacionamento o desenvolvimento de iniciativas que visem a dinamização funcional desses espaços. Desta forma é possível converter estes espaços em recintos e eixos que suportem e dinamizem uma desejável e necessária diversidade de actividades.

Grande parte das actividades podem coexistir em harmonia, quando bem planeadas, enriquecendo os espaços, a vivência e a atractividade das áreas. Porém, a diversidade acarreta sempre algum potencial de conflito. Usos diferentes têm necessidades diferentes e nem todas as combinações são adequadas. Que actividades se podem introduzir numa área e de que forma isto deve ser realizado, é algo que deve ser pensado especificamente para cada caso.

f) Incentivar a diversificação de actividades no espaço público

Uma intervenção de reabilitação urbana deve privilegiar a criação de espaços públicos e semipúblicos viáveis e a introdução de cuidadosas variações de usos dos espaços públicos, relacionando-os com os edifícios.

É fundamental que o espaço público tenha usos reais e, se não os tem, que seja possível integrá-los com alguma facilidade. Até em espaços residuais e desqualificados – por exemplo, num terreno espaçoso contíguo a um gaveto vago e com empenas "cegas" – podem ser desenvolvidos equipamentos recreativos ou culturais bem equipados e delimitados – por exemplo, um recinto/campo de futsal (futebol de salão). Existem ainda outras valências de recreio muito menos exigentes de espaço e com grande capacidade de integração. São disto exemplo os recantos com cesto de basquetebol, os pequenos pólos de estadia e convívio – por exemplo, mesas e assentos fixos – e os conhecidos elementos multiformes e multifunções para recreio infantil (Figura 332).

Relativamente aos usos do espaço público convém sublinhar que muito depende de uma estratégia fundamentada de percursos motivadores, que liguem os pólos de equipamento exteriores com os interiores, e que relacionem estes equipamentos com os edifícios habitacionais e com os percursos utilizados no quotidiano pelos habitantes. Nada é possível sem a dinamização de uma rede fina de deslocações e relações urbanas, suportada por um meio físico e paisagístico adequado, e a reabilitação urbana deve proporcionar a construção ou a melhoria dessa rede.

Figura 332 – Sines, Bairro da Floresta, espaços públicos com equipamentos de recreio e lazer

É ainda fundamental no âmbito da reabilitação urbana incentivar uma convivialidade natural no espaço público. Tendo como referência a rede fina de percursos e relações urbanas que deve irrigar o espaço público, os espaços de convívio devem marcar as extremidades desta rede ao nível de um conjunto residencial.

Os espaços incentivadores do convívio natural no espaço público devem ser (re)criados e (re)equipados, seja a nível da vizinhança de proximidade, em ligação com edifícios residenciais e habitações, seja a nível do próprio conjunto residencial e dos seus pólos de equipamento. Nestes casos, podem ser promovidos espaços com características mais animadas e multifuncionais. Para além destas situações, contribui também para a convivialidade a integração de recintos de desporto e de recreio.

Convém ainda chamar a atenção para o facto de, em matéria de convivialidade, muitas vezes o espaço a mais ser um factor negativo, por não propiciar um sentimento de pertença e tornar mais difícil definir territorialidades.

A programação das condições específicas de convívio depende também da dimensão da intervenção, mas mesmo no mais pequeno conjunto residencial pode e deve haver lugar à socialização e ao convívio. A reabilitação urbana deve sempre contemplar esta vertente da intervenção pois, tal como diz António Pinto Ribeiro, *«as praças são a razão de uma cultura democrática e a sua frequência é sintoma claro de democracia.»* [229]

g) Considerar de forma global a reabilitação da imagem urbana

A imagem urbana resulta do conjunto dos espaços públicos com os edifícios que os conformam. Assim, para a reabilitação da imagem urbana têm de ser considerados de forma integrada os espaços públicos e os edifícios, e a intervenção pode ter de ser realizada num deles ou em ambos. De facto, algumas intervenções em edifícios são fundamentais para a melhoria da

[229] António Pinto Ribeiro, cit. 221, p. 17.

Figura 333 – Lisboa, Quinta das Laranjeiras, reabilitação de fachadas de edifícios (antes e depois da intervenção)

imagem urbana, como, por exemplo, nos casos em que exista excessiva monotonia formal ou uma escala pouco humana[230] (Figura 333).

Uma intervenção de reabilitação urbana é uma oportunidade única que, muitas vezes, corresponderá quase a uma (re)organização primária dos espaços públicos, associada, por um lado, ao seu adequado conteúdo formal e de uso e, por outro lado, à conjugação com a reabilitação e, por vezes, reconfiguração do aspecto do edificado. Constitui assim uma oportunidade para devolver o uso, a boa aparência e o papel urbano estruturador aos espaços públicos de determinadas zonas urbanas, numa opção que visa a reconstituição de continuidades urbanas. Esta é uma oportunidade única para reurbanizar e fazer algumas novas pequenas cidades na grande cidade; pois, tal como defende António Pinto Ribeiro, *«a minha cidade é uma cidade de cidades, uma colagem de lugares.»*[231]

Convém ter presente que quando se avança para uma intervenção de reabilitação muito é possível em termos de liberdade de concepção. Como é bem conhecido de quem projecta, em grande parte dos casos é de situações muito condicionadas pelo preexistente – como se passa na reabilitação do exterior residencial – que surgem as ideias mais consistentes e por vezes mais positivamente inovadoras.

Mas para tal é necessário encarar a reabilitação urbana das áreas residenciais recentes verdadeiramente como uma oportunidade de reurbanização. Por reurbanização não se entende uma intervenção de substituição do existente pelo novo (renovação), mas uma oportunidade de dar um carácter de urbanidade a áreas que, embora urbanizadas, nunca foram realmente pedaços de cidade. Este tipo de intervenção deve realizar-se, naturalmente, dentro dos condicionamentos específicos de cada situação e em situações, à partida, pouco qualificadas. Pelo contrário, quando há um valores patrimonial em questão (por exemplo, um conjunto com importância na história da habitação de interesse social) ou que tenham qualidade intrínseca, a atitude deve ser marcada pelo respeito para com o projecto inicial (Figura 334).

As acções de reabilitação urbana nas áreas residenciais mais desqualificadas devem considerar o tecido urbano numa perspectiva ampla, contemplando acções de abertura e conformação de novos espaços públicos e continuidades urbanas. Para tal, pode ser necessário tanto a demolição de alguns edifícios preexistentes, como a construção de novos edifícios. Em recente intervenção de demolição-reconstrução de 500 habitações

[230] Naturalmente, e tal como já foi referido, estas e outras intervenções têm de ter em consideração aspectos patrimoniais e de autoria.

[231] António Pinto Ribeiro, cit. 221, p. 13.

em Paris aplicou-se esta perspectiva com um amplo leque de objectivos, de que se destacam os seguintes:

- a melhoria da estrutura de acessibilidades e a reorganização do estacionamento;
- a implantação de actividades diversificadas numa estrutura coerente;
- o desenvolvimento de hierarquias e continuidades físicas e ambientais nos espaços públicos;
- a conjugação dos novos espaços públicos com o planeamento da manutenção e da gestão de proximidade;
- a criação de boas relações com os espaços urbanos marginais e mais activos; e
- a diferenciação dos espaços públicos associada ao desenvolvimento de espaços naturais viáveis.

Sublinha-se assim que é fundamental aproveitar e aprofundar bem a oportunidade de reabilitação do exterior residencial, numa perspectiva que seja verdadeiramente a contento dos respectivos habitantes, mas também claramente positiva para a contínua construção de uma cidade habitada e vitalizada. A qualidade e a eficácia da reabilitação urbana estão muito ligadas ao desenvolvimento de perspectivas unitárias daquilo que se visa para as novas imagens dos bairros e conjuntos residenciais intervencionados, no sentido de uma concepção global, isto é, de ideias gerais de intervenção coerentes, entre si e com o sítio de cada intervenção.

Figura 334 – Lisboa, bairro do Arco do Cego, um dos primeiros conjuntos de habitação de interesse social

h) Fomentar a integração de elementos vegetais nos espaços públicos

A reabilitação dos espaços públicos conta com uma grande diversidade de elementos físicos que são potenciais protagonistas dessa acção, desde o edificado reconvertido, ao exterior reconfigurado e tratado, e à própria vegetação.

A integração de elementos vegetais nos espaços públicos (Figura 335), em especial em ambiente urbano, é de extrema importância e pode ter vários objectivos. Por um lado, o verde urbano é amenizador e integrador, tanto a nível ambiental – como produtor de oxigénio, como termorregulador e sombreador, e como filtro de poeiras – como visual, em especial como elemento integrador da edificação. Por outro lado, a vegetação pode contribuir para a definição de um espaço e da sua função; pode conferir orientação ou identidade, dividir ou enclausurar; e pode promover a permanência ou indicar eixos de mobilidade.

Numa intervenção de reabilitação urbana, a intervenção a nível paisagístico pode ser fundamental para a melhoria da imagem urbana da área.

Figura 335 – Lisboa, Olivais Sul, integração de elementos vegetais no espaço público

Figura 336 – Oeiras, Leceia, conjunto habitacional da Politeira

Figura 337 – Lisboa, Olivais, o verde como elemento integrador

Diferentes espécies criam ambientes e vivências diversas. Uma arborização densa, assim como uma grande diversidade de tipos e formas vegetais – desde as diversas coberturas de solo até ao preenchimento contínuo por elementos arbustivos mais ou menos densos –, contribuem para a qualificação e a utilização diversificadas dos espaços públicos, e para a identidade e a imagem de uma área.

Nos conjuntos residenciais onde se realizaram intervenções a nível paisagístico, contemplando a arborização com densidade e a aplicação de espécies já com alguma dimensão, os resultados comprovaram o fortíssimo e muito positivo poder transfigurador da árvore em meio urbano. Um exemplo deste tipo de intervenções deu-se no conjunto de Habitação de Custos Controlados (HCC) da Politeira[232], onde foram plantadas velhas oliveiras provenientes de Alqueva (Figura 336), com um resultado bastante expressivo quanto ao carácter e à humanização conseguidos.

São ainda aspectos positivos da existência de vegetação na contiguidade das habitações a capacidade das árvores e dos relvados para humanizarem os edifícios de maior dimensão, e a enorme diversidade e flexibilidade plástica e ambiental oferecidas pelo verde urbano (Figura 337). De facto, e citando de novo António Pinto Ribeiro, *«os jardins servem para nos recordar toda a beleza que pode haver num raciocínio»*[233]. Os elementos vegetais são, de facto, excelentes elementos integradores do meio urbano, pois ligam-se a ele, como elementos do raciocínio, mas trazem também para a cidade a força e a estética da natureza.

No entanto, convém ter em consideração que uma intervenção paisagística capaz de reabilitar e recaracterizar um dado conjunto residencial exige uma participação técnica bem qualificada (instalação inicial e manutenção) e tem naturalmente custos significativos. Importa à partida conhecer os custos reais de uma intervenção deste tipo, já que uma intervenção que seja estruturadora e durável nunca terá custos reduzidos, seja na instalação inicial, seja na sua manutenção.

i) Assegurar condições de segurança dos espaços públicos

A segurança é um elemento essencial para a qualidade de vida urbana. Deve-se garantir que os espaços públicos oferecem protecção física e psicológica relativamente ao perigo, e proporcionam tranquilidade e confiança.

232 Projectado pelo atelier do Arq. Manuel Salgado, em Leceia, Oeiras, e promovido em 1998 pela Câmara Municipal de Oeiras.

233 António Ribeiro, cit. 221, p. 33.

Os espaços públicos devem ser concebidos de modo a não provocarem acidentes no uso normal das suas áreas e equipamentos, e a prevenirem o risco de acidentes rodoviários, em especial, o risco de atropelamento de peões.

A segurança no uso normal de uma área implica a protecção das pessoas contra agentes agressivos (risco de electrocussão, asfixia, intoxicação, explosão, queimadura, ferimento em extremidades aguçadas ou arestas cortantes), contra choques ou quedas acidentais (risco de escorregamento, tropeçamento – Figura 338 –, obstrução, choque com elementos móveis) e contra quedas de locais sobrelevados. Uma cuidadosa concepção da iluminação nocturna, das vedações e protecções e do mobiliário urbano, assim como uma adequada escolha de materiais e a eliminação de obstáculos nos percursos pedonais, são alguns dos aspectos que contribuem para aumentar essa segurança.

Figura 338 – Lisboa, Benfica, obras em pavimentos de espaços públicos são um factor de risco de quedas acidentais

Regra geral, é desejável também controlar a estrutura de acessibilidades da zona de intervenção, de forma a evitar a rarefacção de percursos, designadamente rodoviários, que torna, por exemplo, muito simples as fugas após a prática de assaltos. Ao controlar a estrutura de acessibilidades contribui-se para o aumento da segurança, ao mesmo tempo que se promove o encaminhamento dos fluxos exteriores e a dinamização urbana dos principais pontos de acessibilidade.

Figura 339 – Moita, Vale da Amoreira, passagem coberta

Convém no entanto ter em consideração que o redesenho dos percursos e dos espaços de actividade no exterior deve ser harmonizado com a defesa da privacidade visual e acústica das habitações, em particular dos fogos térreos. De facto, é frequente em muitos dos conjuntos de habitação de interesse social desenvolverem-se ou agravarem-se problemas sociais devido à existência de espaços exteriores pouco diferenciados e deficientemente compatibilizados com os respectivos fogos térreos.

A nível da segurança, deve-se ainda garantir a vigilância natural e a presença humana nos espaços exteriores, promover o seu controlo informal e proporcionar uma boa iluminação nocturna, o que contribui para a segurança contra agressão/roubo e diminui a sensação de insegurança.

A vigilância natural no uso dos espaços exteriores pode ser proporcionada pelas vistas a partir dos edifícios que os confrontam, ou pelas relações que se vão criando entre espaços sequenciais. Nas intervenções de reabilitação de espaços exteriores devem-se assim eliminar, ou pelo menos minimizar, situações em que seja difícil o controlo a partir das habitações (Figura 339), tais como: arcadas parcialmente encerradas, passagens sob edifícios, zonas encobertas por vegetação densa ou espaços exteriores sob fachadas cegas. Estas relações de visibilidade são fundamentais para evitar problemas de insegurança ou, no mínimo, de deficiente acompanhamento das actividades

Figura 340 – Exemplos de diferentes tipos de iluminação artificial em espaços públicos

no exterior, promovendo a utilização tranquila dos espaços em questão e diminuindo a referida sensação de insegurança.

Numa intervenção de reabilitação raramente será possível alterar a fenestração do edificado para permitir melhor vigilância natural dos espaços exteriores. No entanto, é possível alterar a configuração dos espaços públicos, delimitando percursos, reformulando acessos, inviabilizando ou dificultando a utilização de determinadas zonas (através de soluções agradáveis, como por exemplo a plantação de sebes), reconvertendo usos ou mesmo encerrando determinados espaços e recantos. Na configuração dos espaços públicos devem ainda ser evitadas situações como recantos com pouco uso e visibilidade, que podem fomentar acções responsáveis por falta de higiene, degradação acelerada e vandalismo.

As soluções a adoptar devem ter por base uma análise cuidada e ponderada do local, de forma a adaptarem-se à situação concreta sem porem em risco, mas antes reforçando, o carácter residencial da área.

j) Conceber uma adequada e eficiente iluminação artificial

A questão da eficiência e do cuidado a nível da iluminação artificial, embora associada às condições de segurança, assume também, por si própria, importância no que diz respeito quer à criação de uma agradável paisagem nocturna quer à evidenciação da intervenção de reabilitação.

A iluminação artificial pode ter várias fontes, que produzem tipos de iluminação distintos: candeeiros de rua, de pé alto ou montados em fachadas, iluminação de pavimento e de jardim, iluminação das fachadas dos edifícios, de montras de lojas, etc. (Figura 340). Através de uma combinação das fontes de luz disponíveis, pode ser concebido um nível adequado de iluminação ao tipo de utilização do espaço. Pode-se também melhorar a imagem urbana, evidenciando certos aspectos do espaço e dos edifícios, ao mesmo tempo que se ocultam outros.

A forma e a cor da luz influenciam também na percepção do espaço, tornando mais ou menos dramática a sua imagem nocturna. Quanto mais adequada for a iluminação de um espaço público, maior será a sua propensão para atrair actividade nocturna e para aumentar a sensação de segurança.

A luz também desenha; convém que o projecto de iluminação artificial tenha em conta a compatibilização da iluminação dos espaços exteriores com a sua função e com o carácter dos edifícios adjacentes. Por exemplo, a iluminação artificial não deve promover situações de actividade nocturna conflituosas com as necessidades de tranquilidade e silêncio das habitações. Outra situação frequente de conflito entre a iluminação artificial e a utilização desejável para o espaço é a colocação ao longo de percursos

pedonais de focos no pavimento, com o objectivo de iluminar fachadas de edifícios. Este tipo de situação, que aliás inverte o sentido de sublinhado da forma arquitectónica através do papel da sombra na leitura das formas das fachadas urbanas, pode originar o encandeamento dos peões, que recebem a luz vinda de baixo, causando grande incómodo e podendo resultar em situações de risco quando, por exemplo, para se protegerem da iluminação, os peões optam por circular na via destinada aos automóveis.

Figura 341 – Lisboa, Parque das Nações, projecto cuidado de equipamentos do espaço público

k) Escolher adequadamente o mobiliário urbano

Para a reabilitação dos espaços exteriores de um conjunto residencial não basta, como frequentemente se verifica, escolher e instalar elementos de equipamento ou mobiliário urbano. Mesmo considerando somente o nível físico da intervenção, embora em situações pontuais este tipo de intervenção possa ser suficiente, na maioria dos casos é necessária uma intervenção mais profunda e estruturante, que englobe os aspectos referidos anteriormente. Porém, isto não quer dizer que a escolha e a instalação de mobiliário urbano seja um aspecto de reduzida importância na reabilitação dos espaços exteriores. Pelo contrário, esta questão pode ser determinante para o êxito de uma dada intervenção de reabilitação urbana e residencial.

Tal como uma boa opção em design de comunicação é de grande importância na caracterização e no apoio à leitura de um dado conjunto residencial, a consideração da importância da Arte Urbana e, dentro desta, de um design dos equipamentos do espaço público adequado e de qualidade pode ter uma importância fundamental na boa imagem e na identidade que devem ser ganhas em cada intervenção de requalificação (Figura 341). No entanto, convém voltar a sublinhar que esta é uma matéria para especialistas, embora se defenda que tem de haver uma forte cooperação entre estes e a coordenação da intervenção.

As características dos pavimentos, dos bancos, das papeleiras e da iluminação artificial – designando-se apenas alguns dos mais importantes elementos de mobiliário urbano – têm importantes aspectos formais, funcionais, de durabilidade e de manutenção, que devem ser bem equacionados, quando se visa o êxito na intervenção de reabilitação. Estes são elementos que, para além da sua potencial grande intensidade de uso, se encontram em grande visibilidade, praticamente "debaixo" do nosso olhar próximo. Assim, devem ser instalados equipamentos e mobiliário urbano com grande durabilidade e aparência dignificante (Figura 342).

Uma boa opção em matéria de equipamento e mobiliário urbano, em termos de aspecto/sobriedade e funcionalidade/durabilidade, contribuirá para o sucesso, a boa aceitação e a adesão por parte da população ao processo de reabilitação em curso. Por outro lado, devido à sua grande visibilidade e

Figura 342 – Exemplos de mobiliário urbano em conjuntos de habitação de custos controlados: Sines, Bairro da Floresta, bancos e candeeiro de pé; Portimão, Quinta das Oliveiras, ecopontos

presença, uma má opção ao nível destes elementos ou a sua rápida deterioração contribuirão para o descrédito de toda a intervenção.

Nesta problemática é de grande importância tudo o que se possa prever em termos de aumentar a durabilidade do mobiliário urbano e dos elementos urbanos em contacto com o uso humano (por exemplo, paredes térreas). Para tal devem ser consideradas as características de resistência ao vandalismo e/ou de facilidade de manutenção e reposição do aspecto original[234].

l) Manutenção e gestão do espaço público

A reabilitação do espaço público deve ser programada no tempo, integrando aspectos de manutenção, que devem ligar-se, tanto quanto possível, a condições de responsabilização territorial clarificada. Esta responsabilização territorial deve basear-se na criação de zonas de influência (vizinhança próxima) de determinados edifícios sobre os espaços exteriores que lhes são contíguos, criando uma relação directa entre uso e manutenção do exterior. Desta forma, poderá atingir-se uma estratégica repartição da gestão do espaço público, que relaciona de forma directa uso e manutenção, o que também terá reflexos positivos nas condições de segurança acima consideradas.

m) Edifícios

Não sendo este ponto dedicado aos aspectos arquitectónicos da reabilitação do edificado há, no entanto, que lhe dedicar alguma atenção, designadamente, naquilo em que o edificado influencia a imagem urbana das áreas de intervenção. De facto, em algumas situações, poderá ser a imagem urbana, em parte gerada pelos edifícios que conformam os espaços públicos, que está na origem da própria intervenção – por exemplo, devido à excessiva monotonia formal, falta de atractividade e falta de escala e caracterização humana (Figura 343).

O aspecto da reabilitação de edifícios que tem influência directa sobre a imagem urbana é o tratamento das superfícies exteriores, ou em alguns casos, da própria volumetria. Neste âmbito, o da intervenção em conjuntos edificados recentes, que não possuem valores relevantes de âmbito histórico ou artístico, há que considerar vários tipos de intervenções, que são frequentemente associadas, destacando-se os seguintes[235]:

[234] Pensa-se neste caso, por exemplo, na verdadeira "dor de cabeça" que é a disseminação anárquica de grafitos sem interesse artístico.

[235] A enumeração, que se segue, de dez tipos de operações de alteração do edificado em termos de aspecto e volume pretende ilustrar o amplo leque de acções possíveis e encontra-se organizada segundo um critério de complexidade crescente das intervenções.

- Transformar os edifícios, proporcionando-lhes, como diz Françoise Arnold, uma "dimensão pitoresca". Esta é uma possibilidade interessante, mas que tem de ser utilizada com grande cuidado e sensibilidade, caso contrário corre-se o risco de suceder a uma situação preexistente provavelmente monótona e "triste", uma nova intervenção desintegrada, eventualmente lesiva da dignidade residencial e até, provavelmente, perturbadora do bem-estar dos habitantes.
- Melhorar e acentuar a relação dos alçados dos edifícios com o céu e com o solo, marcando-se essas relações quer com elementos específicos "de fachada" quer com determinados aproveitamentos funcionais (por exemplo, galerias térreas).
- Associar a melhoria das condições de conforto ambiental doméstico à melhoria do aspecto do edifício. Uma situação representativa de uma intervenção deste tipo seria, por exemplo, aproveitar a aplicação de isolamento térmico pelo exterior de um edifício para renovar a imagem da sua envolvente. Este tipo de acções pode proporcionar interessantes novas estereotomias de fachada e estimulantes introduções de novas texturas e materiais de revestimento (Figura 344).
- Resolver determinados aspectos funcionais pontuais dinamizando e renovando a imagem exterior dos edifícios. Este tipo de situação refere-se, por exemplo, ao encerramento de espaços comuns problemáticos de circulação (por exemplo, escadas e galerias exteriores) ou à disponibilização de soluções apropriadas para estendais, que sejam novos elementos de atractividade das fachadas.
- Proporcionar a edifícios e a fogos com fachadas planas uma nova dimensão de transição entre a respectiva massa edificada e o espaço livre, através da inserção de varandas ou balcões. Esta situação terá uma dupla função doméstica e urbana, pois se por um lado as varandas e balcões estendem e ampliam o espaço doméstico, por outro lado acentuam a ligação dos fogos ao espaço público e têm consequências para a imagem urbana da área.
- Melhorar a área dos fogos dinamizando volumes edificados, antes excessivamente monótonos. Esta situação refere-se à introdução de pequenos novos corpos no volume original do edifício, contíguos a determinados compartimentos como será o caso de salas e cozinhas. Salienta-se que em fogos com áreas bastante limitadas quaisquer complementos de área que privilegiem as zonas domésticas mais "sociais" serão muito bem recebidos – embora implicando, naturalmente, alterações importantes na utilização dos fogos (Figura 345).

Figura 343 – Lisboa, Quinta das Laranjeiras, influência de imagem desqualificada do edificado no espaço público

Figura 344 – Gaia, reabilitação térmica de edifício associada a reabilitação da fachada

Figura 345 – Lisboa, Quinta das Laranjeiras, adição de novos corpos ao volume original, dinamizando a fachada e ampliando a área dos fogos

Figura 346 – Sines, Bairro da Floresta, entrada de edifícios como locais de encontro e de apropriação

- Desenvolver novos corpos com usos comuns cuja existência seja exigida ou recomendada. A introdução destes corpos liga-se frequentemente a aspectos de segurança e a condições de melhoria da acessibilidade (por exemplo, caixas de escadas ou novos ascensores em corpos destacados). Salienta-se que estes casos têm um excelente potencial de aproveitamento em termos de imagem urbana.
- "Duplicar" pontual mas significativamente as fachadas dos edifícios, marcando de forma especial determinadas zonas comuns e especificamente comunicações e entradas comuns. Este tipo de intervenção deve ser realizado em íntima ligação com as intervenções nos espaços públicos contíguos.
- Traduzir na imagem urbana eventuais alterações importantes a nível da organização e da composição dos fogos de um edifício. Por exemplo, marcar a nível da fachada a criação de um novo fogo duplex através da fusão de dois pequenos fogos simplex.
- Alterar significativamente a volumetria através do rebaixamento, do crescimento em altura ou do recorte do edifício. Salienta-se que estas acções são naturalmente complexas e muito dispendiosas, designadamente, quando se trata de redução de número de pisos e de recorte de uma banda edificada de grandes proporções.

A nível da reabilitação de edifícios há que considerar alguns locais estratégicos, frequentemente ligados a aspectos de apropriação e uso pelos habitantes, que podem ser determinantes no êxito das intervenções. De entre estes locais destacam-se as caixas de escadas e as zonas de entrada nos edifícios, porque têm grande visibilidade e elevado potencial de representatividade (Figura 346). No entanto, convém relembrar que as intervenções nas entradas dos edifícios devem estar articuladas com intervenções funcionais e paisagísticas nas zonas contíguas de vizinhança próxima.

Salienta-se, finalmente, que é importante desenvolver e avaliar as obras de reparação e reabilitação, tendo em conta uma perspectiva de custo-benefício que privilegie as opções de durabilidade, a eficácia das soluções e a facilidade de manutenção. Este factor adquire uma importância acrescida na reabilitação de edifícios residenciais, que originam frequentemente situações de incomodidade residencial e obrigam à continuidade da colaboração com os habitantes, que correrá tanto melhor quanto maior for o seu grau de satisfação.

A reabilitação do edificado e das vizinhanças de proximidade (por exemplo, quarteirões e pracetas residenciais) deve visar, quer a melhoria das condições de habitabilidade nos fogos e espaços comuns – considerando aspectos de espaciosidade, conforto ambiental e funcionalidade –, quer

a melhoria da imagem urbana, reforçando ao mesmo tempo a identificação dos habitantes com as imagens públicas dos seus edifícios e das respectivas vizinhanças.

2.4.3.4 Comentários conclusivos

Nas intervenções de reabilitação urbana e residencial desenvolvem-se alianças de imagem e de conteúdo que constituem valiosas condições para a integração social e cívica. De facto, estas intervenções dependem essencialmente de um exterior público ao qual seja conferido conteúdo e de imagens urbanas que possam ser verdadeiramente estimadas, privilegiando-se uma perspectiva de integração etária e sociocultural.

A matéria da reabilitação dos espaços públicos residenciais exige um urgente aprofundamento em termos de estudos teórico-práticos onde seja possível apontar caminhos preferenciais e boas práticas a observar. Neste campo, Portugal pode aprender bastante com as experiências realizadas noutros países europeus, onde essas práticas reconhecidamente complexas, mutantes e extremamente sensíveis, estão mais desenvolvidas, analisando os resultados de êxitos e fracassos (Figura 347); mas há também que recordar que a nível nacional há alguns bons exemplos a seguir.

Reabilitar os espaços públicos das áreas residenciais desqualificadas é uma oportunidade para se dar uma verdadeira urbanidade a estas áreas e conferir-lhes uma qualidade que nunca tiveram: uma segunda e preciosa oportunidade de se fazer realmente arquitectura. *«A arquitectura é uma arte colectiva, um equipamento social, uma forma espacial cujo interior é reservado a alguns, mas cujo exterior se impõe a todos. A diferença entre uma edificação e uma obra de arquitectura é que às qualidades de uso exigidas e reflectidas nos planos de construção, juntam-se a inefável beleza das proporções harmonizadas, as subtis associações de materiais e cores, e uma dimensão suplementar poética que fazem que o homem se reconheça e se afirme na sua relação dinâmica com o domínio construído.»*[236]

Figura 347 – Alemanha, Lübeck, reabilitação dos espaços públicos e do edificado de um bairro

[236] Georges Patrix - *Design et environnement*, p. 99.

Figura 348 – Rio de Janeiro, vista aérea

2.5 *Sustentabilidade ambiental na habitação e áreas residenciais: síntese dos conceitos e princípios fundamentais*[237]

2.5.1 Nota prévia

A abordagem à sustentabilidade ambiental da habitação e áreas residenciais suscita algumas questões a que se procura dar resposta neste texto:

- O que há de insustentável no nosso habitat actual?
- O que significa "sustentabilidade ambiental?"
- Em que escalas de acção é necessário intervir para assegurar a sustentabilidade ambiental urbana?
- Em que princípios se deve basear uma produção habitacional ambientalmente mais sustentável?

2.5.2 A insustentabilidade da situação actual

As alterações climáticas globais, o esgotamento de recursos, a poluição, a destruição de ecossistemas, a extinção de espécies, a deterioração da qualidade de vida e a fraca equidade no acesso a recursos e ao conhecimento demonstram que os padrões que regem as actividades humanas se estão a tornar insustentáveis em termos sociais, económicos e ambientais. Os aglomerados urbanos destacam-se como os locais onde é mais premente intervir, pois a concentração de milhões de habitantes coloca em risco o futuro da urbanidade (Figura 348).

Os sintomas de insustentabilidade global reflectem-se na situação portuguesa onde se evidenciam muitos dos problemas ambientais que se verificam a nível europeu e mundial. Em Portugal são ainda reduzidas a consciência e a motivação do público para participar na resolução destes problemas; contudo, à medida que a crise ambiental se evidencia e afecta os níveis de conforto, a preocupação com a defesa do ambiente aumenta e desperta os vários sectores da sociedade.

2.5.3 Conceito de sustentabilidade

Em resposta aos crescentes sintomas de insustentabilidade, surgiu em 1987 o conceito de desenvolvimento sustentável, entendido como o *desenvolvimento que permite a satisfação das necessidades da geração actual,*

[237] Este ponto é a síntese da publicação: Joana Fazenda Mourão, João Branco Pedro – *Sustentabilidade ambiental da habitação e áreas residenciais.*

sem comprometer a possibilidade de satisfação das necessidades das gerações vindouras[238].

Este conceito constitui uma resposta preventiva para a possibilidade de colapso do modelo de civilização dominante, e conjuga tanto uma atitude conservadora, assente no princípio da precaução, como reformista, ao questionar os modos de produção e de consumo que imperam na nossa sociedade.

Embora amplamente divulgado, a aplicação prática deste conceito coloca várias questões, nomeadamente:

- Quais os padrões de referência para definir as necessidades presentes, os do mundo desenvolvido ou dos países em vias de desenvolvimento?
- Como podemos distinguir entre uma necessidade real e uma necessidade supérflua?
- Como podemos perspectivar as necessidades futuras?[239]

O conceito de desenvolvimento sustentável apresenta lacunas e contradições, mas é sem dúvida um desafio que constitui uma esperança para o futuro. De acordo com a Declaração do Rio[240], apresentada na Cimeira da Terra de 1992, este modelo de desenvolvimento tem o potencial de nos conduzir a uma sociedade mais justa e cooperante, rumo a acordos internacionais que respeitem os interesses de todos e protejam a integridade do ambiente global[241].

Na implementação de estratégias de desenvolvimento sustentável usualmente são distinguidos três domínios: social, económico e ambiental. É sobre este último domínio que se centra o conteúdo do presente sub-capítulo.

2.5.4 Escalas de acção para a sustentabilidade ambiental

Para se caminhar no sentido de um desenvolvimento ambientalmente mais sustentável, na produção de edifícios e áreas residenciais são necessárias acções nas várias escalas do habitat, como se descreve em seguida de forma sucinta:

[238] Miguel Ruano, cit.99.

[239] Miguel Ruano, cit. 99.

[240] Declaração do Rio sobre Ambiente e Desenvolvimento, apresentada na Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento, realizada no Rio de Janeiro de 3 a 14 de Junho de 1992.

[241] International Council for Research and Innovation in Building and Construction (CIB) – *Agenda 21 on Sustainable Construction*.

Figura 349 – Lisboa, vista de Monsanto para o Tejo

Figura 350 – Alemanha, Freiburg, bairro Vauban, edifício solar passivo

a) Ordenamento do território

Na gestão do uso do solo reside a oportunidade de reter a expansão das zonas urbanas. A densificação urbana, por contraponto com a produção fragmentada de cidade (Figura 349), tem sido apontada como estratégia para concretizar este objectivo, pois permite reduzir a ocupação do solo fértil, a extensão de infra-estruturas, a quantidade de materiais empregues, e o consumo de energia. Associada à densificação deverá existir uma aposta na recentralização urbana.

b) Planeamento urbano

Um planeamento urbano sustentável deve conduzir à definição de novos padrões de uso de solo, à optimização do microclima urbano[242], à promoção da mobilidade sustentável, à utilização de infra-estruturas ecológicas (para a água, energia e resíduos) e à participação e comunicação com os utentes. Na configuração de bairros residenciais a relação da habitação com actividades de comércio, lazer e serviços é também determinante para a sustentabilidade urbana. A multi-funcionalidade da cidade e a articulação entre os resultados da produção dos diversos tempos da cidade, ligando a cidade da memória (o centro histórico) à cidade nova das periferias, afiguram-se como novas estratégias urbanas a privilegiar para a sustentabilidade ambiental.

c) Projecto de edifícios

Durante a fase de projecto os objectivos de sustentabilidade devem ser integrados na concepção ou alteração dos edifícios, com vista a assegurar um uso eficiente dos recursos durante todo o seu ciclo de vida. A interacção com o clima e o uso de energias endógenas devem ser assegurados desde o planeamento urbano à concepção dos edifícios (Figura 350). A especificação de materiais locais, naturais, renováveis ou reutilizáveis e de sistemas construtivos de bom desempenho é também da responsabilidade do projecto.

d) Construção

Para um processo de construção mais sustentável é necessário reduzir os impactes ambientais negativos, recorrendo a materiais naturais, locais ou renováveis – fundamentais para a reabilitação por assegurarem a melhor compatibilidade funcional com as partes preexistentes –, reduzindo

[242] As condições microclimáticas locais podem ser optimizadas por diversos aspectos, nomeadamente; a forma e a relação entre os edifícios (ex., distância, altura), o tratamento das superfícies (ex., fachadas e pavimentos exteriores), a existência de elementos verdes (ex., árvores, vegetação) e o tipo de actividades desenvolvidas (ex., habitação, comércio, circulação automóvel, indústria).

o consumo de energia, minimizando o desperdício de água e adoptando estratégias de gestão dos resíduos da construção.

e) Habitantes

Os habitantes influenciam a sustentabilidade do ambiente construído a três níveis: elegem os governos que têm poder de decisão sobre as intervenções urbanas, ou podem mesmo participar directamente nessas decisões; as suas escolhas e preferências moldam a procura de edifícios a que o mercado imobiliário procura responder; e são utilizadores dos espaços construídos, aos quais dão determinados usos com consequências sobre o ambiente e sobre os recursos naturais.

2.5.5 Princípios de sustentabilidade para a habitação

2.5.5.1 Ocupação racional do espaço/solo

A habitação tem sido posta ao serviço dos anseios imediatos da sociedade de consumo, comprometendo a sua sustentabilidade. O desenvolvimento de formas de habitar mais sustentáveis, de acordo com princípios de optimização dos recursos ambientais e de simultânea satisfação das exigências habitacionais, afigura-se cada vez mais como um objectivo importante.

A ocupação racional e benéfica do espaço/solo depende de uma grande variedade de decisões que, ao nível da habitação, se encontram sobretudo dentro das seguintes cinco áreas:

a) Proteger o território

O primeiro objectivo do princípio de ocupação racional do espaço/solo deve ser proteger o território. O território é um recurso limitado que, salvo raras excepções de conquista ao mar, não conseguimos expandir. A erosão do solo, nomeadamente em zonas costeiras fortemente urbanizadas, como as que caracterizam grande parte de Portugal, conduz à perda de território. A recente construção de habitação em Portugal está intimamente ligada a processos irreversíveis de erosão, tanto em zonas costeiras como em zonas ribeirinhas, por vezes em leitos de cheia (Figura 351 e Figura 352). Ocupar o solo de forma sustentável significa em primeiro lugar respeitar as vulnerabilidades de um determinado território em vez de as agravar, por exemplo, evitando a implantação de novas áreas residenciais em zonas de risco.

b) Densificar e reabilitar

A construção tem uma longa vida útil e condiciona o uso do solo por um longo período de tempo, pelo que o espaço já construído ou infra-estruturado é

Figura 351 – Alentejo, Zambujeira do Mar, expansão de bairro junto à linha de costa

Figura 352 – Albufeira, construção sobre a falésia

Figura 353 – Lisboa, Parque das Nações, exemplo de reutilização de uma zona industrial

o espaço preferencial para a (re)construção de nova habitação. Na gestão do espaço/solo distinguem-se, assim, três opções distintas de ocupação, correspondentes a desempenhos ambientais de nível decrescente:

- a consolidação de malhas urbanas;
- o redesenho e reutilização de áreas urbanas ou industriais;
- a implantação em áreas verdes e terrenos ainda não utilizados para a construção.

A consolidação de centros urbanos constitui a opção com maior credibilidade para a sustentabilidade urbana, pois reabilitar e renovar a cidade, restaurando o património urbano, transformando ou substituindo quarteirões quando em presença de tecidos onde não se justifica a salvaguarda, procedendo à reparação das ligações entre malhas de diversos períodos históricos e aproveitando os espaços intersticiais como oportunidades para novos projectos de ligação urbana, são novas formas de actualizar e viabilizar a cidade existente, usufruindo das infra-estruturas e do solo já utilizado, e de densificar as áreas urbanas, contrariando a sua dispersão. Outros sectores de interesse óbvio são as malhas urbanas intersticiais, de ligação entre o centro da cidade e o periurbano, onde existem muitas oportunidades de densificação com correcção qualitativa das arquitecturas, dos equipamentos e das infra-estruturas urbanas.

Tais estratégias de reabilitação urbana, nas cidades de média dimensão e nas Áreas Metropolitanas, deverão respeitar o carácter e a identidade própria dos espaços e lugares, trazendo de volta os usos residenciais aos centros das cidades, a partir da renovação e recuperação de edifícios e espaços vazios, degradados e sub-utilizados[243].

O retorno ao centro permite rendibilizar o espaço ocupado, as infra-estruturas existentes, o sistema de transportes públicos e apoiar o pequeno comércio e serviços.

A reutilização de áreas urbanas ou industriais obsoletas é uma opção a privilegiar quando a construção de raiz for inevitável (Figura 353). Nesta opção, os empreendimentos habitacionais devem ser localizados preferencialmente em espaços próximos de áreas urbanas consolidadas, que estejam sub-ocupados, e que tenham ligações directas ao sistema local de transportes públicos. Tendo em conta estas orientações, a reutilização de terrenos já utilizados é, em geral, uma via de ocupação do espaço/solo racional e ecológica, embora nas intervenções em determinadas

[243] Paulo Pinho – A habitação apoiada num quadro de mudança: da qualificação ambiental à sustentabilidade urbana. In António Reis Cabrita – *A futura habitação apoiada* p.195-207.

áreas anteriormente afectas à indústria se possam colocar problemas de contaminação, que comprometem a sustentabilidade da intervenção[244].

A ocupação de áreas verdes ou terrenos ainda não utilizados para a construção constitui a opção menos sustentável de ocupação do solo para construção de habitação, pois implica o consumo de solo virgem e a provisão de novas infra-estruturas. Para compensar este facto, deverá ser aproveitada a ausência de condicionantes para conceber e construir soluções de elevado desempenho ambiental, nomeadamente, privilegiar as economias de energia, antecipando os padrões de satisfação futuros e integrando modelos de gestão dos empreendimentos e programas de controlo e manutenção.

c) Assegurar uma implantação compacta

As formas de implantação da habitação são determinantes para a ocupação racional do espaço/solo, e devem visar a conservação destes recursos, mas também potenciar o uso de outros recursos ambientais no desempenho dos edifícios.

À escala do bairro, no que respeita à forma de ocupação do espaço/solo, quanto mais compacta for a forma dos quarteirões maior será a rendibilização do espaço/solo e das infra-estruturas. Contudo, se levada ao extremo, esta ideia pode originar bairros de densidade excessiva, cujas massificação e ausência de espaços livres poderão ser factores de insustentabilidade social.

d) Garantir o acesso solar

Nas regiões do Sul da Europa, a que de um modo geral correspondem Invernos amenos e Verões rigorosos, como é o caso de grande parte do território português, as fachadas orientadas aproximadamente a Sul (edifícios implantados ao longo de um eixo Este/Oeste), quando não têm obstruções à sua frente, estão expostas a um ganho solar máximo nos meses do Inverno.

Porém, nas nossas cidades históricas regra geral as ruas com melhor desempenho solar são as orientadas no sentido Norte-Sul, devido aos obstáculos das construções vizinhas, exactamente porque assim permitem manter a insolação das fachadas em metade do tempo de dia, enquanto que nas ruas orientadas no sentido Este/Oeste metade das fachadas estão orientadas a Norte (portanto com insolação deficiente) e as orientadas a Sul têm parte

[244] Nestas situações deverá ser feita uma recolha de amostras que permitam identificar as substâncias perigosas presentes, sua distribuição e concentrações à superfície e em profundidade. Será, assim, possível evitar riscos desnecessários para a saúde pública e os custos elevados de acções correctivas não planeadas.

Figura 354 – Lisboa, Freguesia da Pena, sombreamento de fachadas

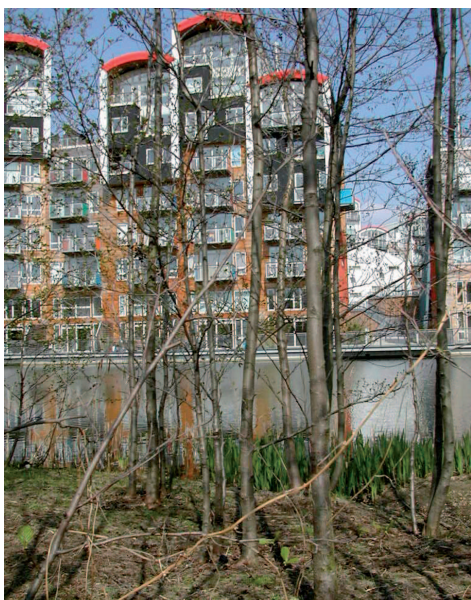



Figura 355 – Inglaterra, Greenwich Millennium Village, edifício habitacional beneficiando do efeito amenizador do micro-clima proporcionado pela vegetação e por um lago artificial

dos pisos sombreados, pela excessiva proximidade e estreiteza das ruas e travessas, típicas dos bairros históricos (Figura 354).

Apesar da sua importância para maximizar o acesso à luz e à radiação, a orientação dos edifícios deve ser compatibilizada com outros objectivos, como por exemplo, preservar e valorizar pré-existências, potenciar as vistas sobre zonas privilegiadas ou dar continuidade à malha urbana. Assim, o acesso solar deverá garantir uma exposição solar adequada do edificado sem prejudicar a envolvente e sem negligenciar os enquadramentos visuais e paisagísticos locais.

No Sul da Europa, e em particular em Portugal, a implantação de uma área residencial deve não só garantir um bom balanço térmico, mas também utilizar as potencialidades do sombreamento natural e utilizar a ventilação natural para diminuir as temperaturas no Verão.

Deve também ter-se em consideração que edifícios com a mesma forma mas com diferentes organizações espaciais podem requerer orientações diferentes de modo a maximizar o seu desempenho energético e as condições de conforto em cada compartimento. Assim, torna-se necessária uma cuidadosa análise caso a caso para encontrar a orientação mais favorável para cada edifício ou para prever as alterações que possam melhorar o desempenho neste capítulo dum edifício existente.

e) Planear tendo em consideração o microclima

A ocupação do recurso espaço/solo afecta o território, a cidade existente e emergente, mas também o clima. A relação entre o recurso espaço/solo e o clima tem duas vertentes. Por um lado, as características microclimáticas são muito diversificadas ao longo do território e dos espaços urbanos, devendo ser tidas em conta nas decisões de ocupação do espaço/solo. Por outro lado, o microclima é mutável e as opções de ocupação do recurso espaço/solo produzem sobre ele alterações significativas que deverão ser previstas (Figura 355).

Os factores climáticos, como a radiação solar, as temperaturas do ar e do solo, a precipitação, os ventos e a humidade, a existência de brisas marítimas e outros factores meteorológicos locais, são os que devem sustentar a procura de resposta do projecto e como resposta ao conhecimento do clima local. Contudo, qualquer diferença de altitude, de topografia, de características do subsolo, de exposição à radiação solar ou de presença de água pode produzir variações inesperadas nas condições climáticas locais.

2.5.5.2 Eficiência e autonomia energética

A apropriada utilização das formas, espaços e materiais permite melhorar a eficiência energética nos edifícios. Com estratégias adequadas é possível

conseguir reduções significativas do uso de energia sem custos acrescidos, minimizando a emissão de gases com efeito de estufa e permitindo uma maior autonomia energética da habitação.

Ao conceito de eficiência energética está associado o de autonomia, uma vez que quanto mais energia se conservar e se aproveitar de fontes renováveis locais, maior autonomia energética se conseguirá, reduzindo ou eliminando a dependência de fontes externas cujos transporte e disponibilidade podem condicionar o funcionamento do edifício e, sobretudo, o seu custo de exploração.

Para melhorar a eficiência e autonomia energética dos edifícios podem ser implementadas as seguintes estratégias:

a) Reduzir as necessidades de energia

Vários factores podem contribuir para a redução das necessidades de energia nas áreas residenciais:

- adoptar formas compactas de construção;
- amenizar o clima envolvente;
- construir com elevada massa térmica, para transferências mais lentas de calor;
- assegurar níveis adequados de isolamento térmico e de protecção solar;
- implementar sistemas e equipamentos eficientes em termos de consumos de energia;
- utilizar sistemas integrados de redução e gestão de consumos, automatizados ou não.

b) Recorrer a fontes de energia renováveis locais

As áreas residenciais e os próprios edifícios podem integrar estratégias para aproveitamento das energias renováveis, nomeadamente (Figura 356):

- orientar os edifícios e os espaços públicos, reduzindo as sombras projectadas e beneficiando dos ganhos solares e da ventilação natural;
- privilegiar estratégias solares e de ventilação natural passivas ou activas;
- integrar tecnologias para a produção de energia a partir de fontes renováveis;
- instalar equipamentos autónomos para produzir energia proveniente de fontes renováveis, quando as fontes de energia renovável integradas nos edifícios forem insuficientes para satisfazer aos consumos das áreas residenciais.

Figura 356 – Alemanha, Hanôver, bairro de Kronsberg, edifício habitacional integrando colectores solares térmicos na cobertura

Figura 357 – Alemanha, Hanôver, bairro de Kronsberg, bacia de retenção de águas pluviais

Figura 358 – Alemanha, Freiburg, bairro de Vauban, parte visível do reactor de biogás doméstico utilizado em edifício multifamiliar

2.5.5.3 Gestão do ciclo hidrológico

A gestão racional do ciclo da água e a protecção dos recursos hídricos em meio urbano dependem em grande parte da qualidade das infra-estruturas urbanas. No entanto, não deve ser negligenciada a importância dos edifícios para a prossecução destes objectivos.

Uma correcta definição das características do edificado habitacional e das áreas residenciais permite melhorar o equilíbrio hidrológico local e reduzir significativamente as perdas e os consumos de água domésticos.

Um maior equilíbrio hidrológico em edifícios habitacionais pode ser conseguido através de uma boa gestão da água que, em geral, depende:

- da protecção das reservas locais ameaçadas;
- da salvaguarda dos leitos de cheia, impedindo a construção e reduzindo os riscos de inundação;
- da permeabilidade de superfícies para infiltração natural, de modo a repor o lençol freático;
- da integração de verde no edificado para retenção natural;
- da recolha e aproveitamento das águas pluviais;
- da redução do consumo doméstico de água e do desperdício de água potável;
- do tratamento das águas residuais.

a) Recolher e aproveitar águas pluviais

O aproveitamento das águas das chuvas constitui a estratégia de maior impacte arquitectónico, estando desde sempre integrada em muitas das arquitecturas tradicionais no mundo, em particular nas regiões secas. As águas pluviais podem ser infiltradas directamente no solo em faixas e bacias de retenção, ou podem ser recolhidas para reutilização (Figura 357). A integração de depósitos de recolha ou de *inpluviums* (espaços onde a água penetra para o interior da habitação) em edifícios pode contribuir para a eficiência energética, por propiciar arrefecimento passivo e amenizar o microclima interior.

b) Tratar águas residuais

No que diz respeito ao tratamento de águas residuais de sabão (águas cinzentas) e esgotos (águas negras), estas devem ser separadas ao nível das infra-estruturas de drenagem. As águas cinzentas podem ser tratadas em leitos de junco (bio-lagunagem) onde os resíduos orgânicos são degradados pela acção de plantas aquáticas. As águas negras podem ser tratadas em centrais de compostagem de biometano que podem fornecer gás para uso doméstico (Figura 358).

As águas negras podem mesmo ser eliminadas das águas residuais de áreas residenciais, ao se utilizarem sistemas secos que recolhem os esgotos sanitários por sucção em vácuo e permitem o saneamento sem consumir água. Estes sistemas, no que respeita à conservação de água, são os mais eficientes, apresentando ainda a vantagem de poderem contribuir para a compostagem de resíduos orgânicos, mas são ainda pouco utilizados[245].

Figura 359 – Serra da Estrela, alojamentos construídos em madeira reflorestável

2.5.5.4 Gestão de resíduos e materiais

As razões para seleccionar e utilizar conscientemente materiais de construção são claras: metade da totalidade das matérias-primas extraídas da Terra é utilizada para a construção, mais de metade do lixo que produzimos vem deste sector, e quase 50% da energia usada na Europa está relacionada com a construção de edifícios[246]. O investimento na gestão de resíduos ainda em estaleiro, o aumento do uso de materiais reciclados, e a conservação e a reutilização de edifícios antigos podem contribuir para uma significativa redução destes impactes, evitando o risco ambiental que representam.

Para além destas questões relativas à gestão ecológica de resíduos do habitat residencial, na perspectiva do seu ciclo de vida, colocam-se questões relativas à produção de resíduos e consumo de materiais durante o uso quotidiano das habitações.

a) Seleccionar ecologicamente os materiais

Na selecção dos materiais de construção devem ser privilegiados materiais com baixo impacte ambiental ao longo do seu ciclo de vida (fabrico, transporte, aplicação, manutenção e eliminação, Figura 359). O impacte ambiental de um determinado material resulta da conjugação dos seguintes factores:

- impacte directo da produção do material (destruição de habitats e de ecossistemas);
- natureza dos recursos envolvidos (disponibilidade, esgotabilidade e inacessibilidade);
- emissões de CO_2 e energia incorporada durante a produção;
- distâncias e modos de transporte;
- riscos para a saúde ou para o ambiente local, durante a construção e utilização;

[245] A utilização dos sistemas de vácuo é ainda pouco económica. A compostagem destes resíduos orgânicos não está ainda testada a nível das implicações para a saúde e permanece ainda o perigo de os medicamentos que tomamos contaminarem o produto fertilizante resultante da compostagem.

[246] EC, ACE, ERG, SOFTECH e SAFA – *A Green Vitruvius: Princípios e práticas de projecto para uma arquitectura sustentável.*

Figura 360 – Recolha selectiva de lixo doméstico

- toxicidade do material para os seres humanos e ecossistemas;
- tempo de vida útil do material;
- destino final do material, depois de esgotado o tempo de vida do edifício;
- redução/separação de lixos de construção;
- prevenção da produção/deposição de lixos tóxicos;
- potencial de reutilização e reciclagem.

Para além do impacte ambiental, na selecção dos materiais de construção deve-se também ter em consideração o seu contributo para o desempenho ambiental do edifício em uso, isto é, para a minimização do consumo de recursos.

b) Minimizar os resíduos domésticos

Na utilização dos edifícios habitacionais são produzidos resíduos decorrentes dos usos domésticos quotidianos e das operações de manutenção.

Os resíduos decorrentes das operações de manutenção são por exemplo provenientes da substituição de materiais de construção. A produção destes resíduos é compensada pelo aumento da longevidade do edifício, reduzindo as degradações ambientais decorrentes da sua demolição. Os resíduos decorrentes da manutenção tendem a diminuir se o edifício for durável, sendo desejável para a sustentabilidade das operações de conservação que o edifício integre sistemas e componentes fáceis de manter e, em caso de substituição, recicláveis.

A gestão dos resíduos domésticos constitui um dos principais problemas que os grandes aglomerados habitacionais enfrentam, pois o seu volume e o custo de eliminação tendem a aumentar. Nas áreas residenciais e nos edifícios devem ser implementados sistemas que incentivem os moradores a adoptarem comportamentos ambientalmente correctos na gestão de resíduos domésticos. A estratégia mais comum é a de recolha selectiva de lixos (Figura 360), mas esta não é suficiente e deve ser complementada por outras, nomeadamente:

- incentivo à reciclagem de lixo doméstico, assegurando possibilidades de compostagem em áreas verdes, disponibilizando condutas de recolha selectiva e prevendo locais para a triagem, o armazenamento e a recolha de lixo;
- transformação dos resíduos domésticos vegetais, conjuntamente com os resíduos resultantes da agricultura urbana ou da manutenção da vegetação, em fertilizante e energia, em centrais de biomassa ou de produção de biogás.

2.5.5.5 Adequação aos modos de habitar

a) Satisfazer às necessidades e aspirações dos moradores

Uma habitação ambientalmente sustentável deve adequar-se aos modos de habitar dos moradores e evitar a sua insatisfação, que pode motivar a realização de alterações não previstas ou, no limite, a rejeição.

É assim importante ter presente que nas ultimas três décadas os modos de vida sofreram acentuadas mutações decorrentes de diversos factores, como a melhoria das condições materiais, a entrada generalizada da mulher no mercado de trabalho, o crescimento do número de famílias monoparentais, a diversificação de formas de coabitação, o envelhecimento da população, e a informatização e a comunicação crescentes nos habitats domésticos. Em Portugal, ao nível da família, observou-se a redução da sua dimensão, a sua alteração qualitativa e a ausência de linearidade nas etapas do ciclo de vida familiar[247]. A par destas alterações, a generalização de novas tecnologias e a aceitação de novos valores éticos e ambientais transformaram os modos de vida e as expectativas habitacionais.

Face a esta situação, a habitação ambientalmente sustentável deve rever os modelos habitacionais convencionais face às necessidades e aspirações emergentes, e privilegiar a flexibilidade como via para responder à diversidade nas necessidades e aspirações e ao seu acelerado ritmo de mudança.

b) Potenciar bons comportamentos ambientais

Embora ainda não seja considerada como uma preocupação prioritária, a sustentabilidade ambiental começa a surgir como uma expectativa dos moradores. Existe portanto uma oportunidade para potenciar e induzir, através da habitação, comportamentos ambientalmente mais responsáveis aos moradores. Numerosas alternativas se colocam, tais como:

- privilegiar deslocações a pé, de bicicleta ou de transportes públicos (Figura 361);
- desenvolver a agricultura urbana, comunitária ou individual, entendida sobretudo como uma actividade de lazer que fomenta a participação e responsabilização;
- promover a manutenção dos espaços comunitários pelos moradores;
- implementar sistemas passivos (para aquecimento, arrefecimento, iluminação e ventilação), sistemas activos (para uso integrado de energias renováveis), ou sistemas comunitários centralizados para co-geração ou geração de energia renovável;

Figura 361 – Lisboa, Rua Visconde Valbom, Alfama e Telheiras

[247] Isabel Guerra – Transformações dos modos de vida e suas implicações no habitat. In António Reis Cabrita – *A futura habitação apoiada,* p.179-194.

Figura 362 – Utilização de ampla varanda exterior

- integrar sistemas de triagem de resíduos nos edifícios e sistemas centralizados de tratamento;
- adoptar sistemas de produção de fertilizante a partir dos resíduos orgânicos domésticos.

2.5.5.6 Conforto e saúde

a) Assegurar a qualidade do ambiente interior

Os edifícios e áreas residenciais que se pretendam ambientalmente sustentáveis devem proporcionar condições de conforto e saúde aos moradores, caso contrário, serão provavelmente objecto de profundas alterações ou mesmo rejeitados.

A satisfação das exigências de conforto e saúde depende da qualidade do ambiente interior proporcionada pelos edifícios habitacionais e áreas residenciais. O termo *interior* é utilizado para diferenciar este domínio do da qualidade do ambiente global, o que não significa que esta não possa ser também aferida pontualmente em espaços exteriores complementares à habitação (por exemplo, varanda ou pátio, Figura 362).

Os principais parâmetros que condicionam o conforto interior são a temperatura do ar e das superfícies, a humidade, a velocidade de deslocação de ar, o ruído, a iluminação e os odores. Considerando apenas os parâmetros termo-higrométricos, existem condições de conforto quando no interior de uma habitação os parâmetros referidos satisfazem aos seguintes requisitos:

- temperatura interior compreendida entre 20 e 22 °C no Inverno e entre 24 e 26 °C no Verão;
- velocidade da deslocação do ar não superior a 0,15 m/s no Inverno e a 0,25 m/s no Verão;
- humidade relativa do ar compreendida entre 50 a 60% no Verão e entre 40 e 50% no Inverno, nos climas mediterrâneos;
- ventilação natural controlável, permitindo ventilação nocturna e aproveitamento das brisas na estação quente.

A saúde dos moradores pode ser afectada pelos seguintes factores:

- presença no ambiente interior de substâncias tóxicas, compostos orgânicos voláteis, poeiras e radiações;
- falta de segurança e existência de factores de stress;
- ocorrência de situações extremas e persistentes de desconforto;
- desenvolvimento de fungos e bolores;
- ausência de contacto com o exterior e de condições mínimas de iluminação natural;
- falta de condições de higiene e salubridade.

b) Minimizar o consumo de recursos não renováveis

As condições de conforto e saúde devem ser conseguidas com um consumo mínimo de recursos não renováveis. Pode existir uma contradição entre a elevada qualidade do ambiente interior a curto prazo e a sustentabilidade ambiental, como exemplifica o uso extensivo de ar condicionado.

Na sociedade ocidental a satisfação das exigências de conforto baseia-se num elevado consumo de recursos, e a conciliação entre a satisfação imediata de necessidades e a sustentabilidade do meio ambiente não é ainda interpretada como um benefício para a qualidade de vida. No futuro, com a consciencialização ambiental crescente, os utentes tenderão a procurar formas alternativas e duráveis para a satisfação das suas exigências de conforto[248]. Embora a sociedade *ecológica* esteja ainda em formação, em determinados segmentos de mercado existe já uma forte procura de soluções alternativas que respondam aos anseios de bom comportamento ambiental dos moradores e que melhorem as condições de saúde no habitat, sem pôr em risco a satisfação das suas necessidades pessoais de conforto (Figura 363).

Figura 363 – Alemanha, Freiburg, bairro de Vauban, edifícios solares passivos

Importa aqui, de novo, destacar, que o património urbano e arquitectónico de relevante interesse cultural é, ele próprio, um recurso não renovável, cuja perda retira oportunidades vitais para o futuro previsível das actividades económicas europeias.

2.5.5.7 Apropriação e participação

A satisfação dos moradores para com as habitações e as áreas residenciais decorre não só de serem satisfeitas necessidades físicas e de uso, que se reflectem em exigências de segurança, conforto e adequação aos modos de vida, mas também de serem satisfeitas necessidades de estima e de identificação, que se reflectem em exigências estéticas e de personalização.

A apropriação pelos moradores das suas habitações e áreas residenciais pode ser incentivada por diversas estratégias, tais como a existência de espaços que motivem o uso do edifício e da vizinhança, a criação de elementos que motivem identificação individual e colectiva, a participação dos moradores nos processos de tomada de decisão sobre o planeamento e a gestão da vizinhança, e a disponibilização de espaços para a realização de intervenções que satisfaçam aos modos de uso e aos desejos de afirmação dos moradores (Figura 364).

Figura 364 – Alemanha, Freiburg, bairro de Vauban, espaços públicos concebidos com a participação dos residentes

[248] Convém lembrar que os países só começam a investir no ambiente e na cultura quando têm já todas as necessidades básicas garantidas, pois estas não constituem necessidades prioritárias de sobrevivência.

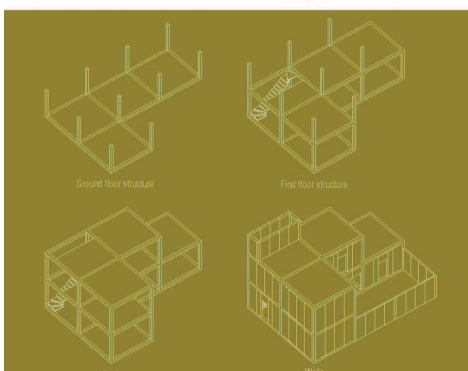
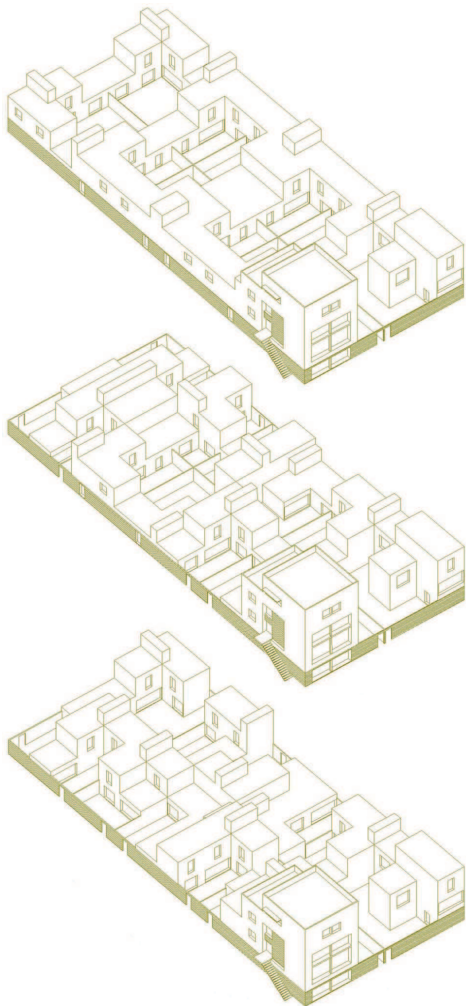



Figura 365 – Estudo para habitação modular e evolutiva (EUROPAN 2000, J.B.Pedro e J.P.Duarte)

A apropriação é também favorecida pela adaptabilidade e pela atractividade. Por atractividade entende-se a propriedade de áreas residenciais suscitarem memórias agradáveis, serem culturalmente enriquecedoras e motivarem uma adesão natural ou empatia. A atractividade baseia-se em padrões culturais e referências simbólicas.

Nas habitações e áreas residenciais em que existe uma forte apropriação dos moradores, isso reflecte-se usualmente em comportamentos ambientalmente mais correctos e num maior controlo dos seus impactes. Das vantagens da apropriação para a sustentabilidade ambiental da habitação e áreas residenciais, destacam-se:

- uma maior responsabilização pelo ambiente por parte de cada indivíduo;
- um envolvimento mais facilitado nas actividades de gestão e manutenção das áreas residenciais;
- um maior respeito para com os espaços comuns e públicos, evitando o desperdício de recursos na sua manutenção;
- uma maior capacidade de organização para implementar sistemas inovadores de poupança de recursos, que obrigam usualmente a um investimento financeiro inicial e à auto-disciplina na sua utilização;
- uma maior abertura para se alterarem hábitos que se demonstre serem prejudiciais ao ambiente.

2.5.5.8 Modulação e flexibilização

a) Adoptar sistemas construtivos modulares

A adopção de sistemas construtivos modulares, geralmente pré-fabricados, pode contribuir para a sustentabilidade ambiental da habitação e áreas residenciais, ao conferir vantagens nas fases de projecto, construção, exploração e desconstrução[249].

Durante o projecto, a modulação permite avaliar com maior rigor os impactes do edifício (pois é mais simples controlar impactes ambientais em fábrica do que em obra e fazê-lo para um número reduzido de componentes) e optimizar o desempenho ambiental de sistemas construtivos e de soluções habitacionais através do estudo detalhado de um componente que é repetido (Figura 365).

Na fase de construção, a modulação permite implementar processos expeditos e simplificados de montagem e com menor exigência de mão-de-obra,

[249] A adopção deste tipo de sistemas permite substituir a tradicional demolição (com destruição e não aproveitamento dos elementos de construção) por processos de mera desconstrução do edifício ou de partes do edifício, com posterior reutilização dos componentes desmontados.

reduzir os desperdícios de material, e facilitar o aproveitamento e a recolha selectiva dos resíduos de obra.

Por último, no período de exploração ou no fim da vida útil do edifício, quando se proceder à sua desconstrução, a modulação facilita a desmontagem de componentes (para alteração da compartimentação, para substituição de componentes degradados, ou para desmonte integral do edifício) e a sua posterior reutilização.

b) Implementar soluções flexíveis

A flexibilidade das soluções contribui para a sustentabilidade ambiental pois reduz o número de intervenções de adaptação necessárias, contribui para a apropriação e prolonga a vida útil do edifício.

A dimensão, a composição e o tipo de relação entre membros dos agregados familiares são cada vez mais diversificados. Para além disso os agregados transformam-se de forma cada vez mais rápida e variada. Como consequência, as necessidades e aspirações dos moradores são muito variadas e a sua mutação ao longo do tempo é rápida e pouco previsível.

Para assegurar a desejada adequação entre uso e espaço, a flexibilidade constitui uma estratégia privilegiada. A flexibilidade pode ser conseguida pela polivalência e versatilidade dos espaços (flexibilidade passiva), ou implicar a alteração das características dos espaços, geralmente por alteração ou movimentação de componentes (flexibilidade activa). Na segunda situação os componentes podem ser alterados ou movimentados de forma facilmente reversível (para responder a ciclos diários) ou de forma duradoura (para responder a ciclos mais prolongados).

As soluções habitacionais flexíveis são vantajosas em termos ambientais pois asseguram a adequação aos modos de vida de diferentes agregados e à sua mutação no tempo. Deste modo reduz-se o consumo de recursos e a produção de resíduos. Em complemento, as soluções habitacionais flexíveis, que suportem diversas utilizações e a possibilidade de transformação, podem ter uma vida útil mais longa, o que garante uma maior rendibilização dos recursos inicialmente consumidos. Por último, as soluções habitacionais flexíveis incentivam a participação activa dos moradores na configuração e na organização dos espaços, o que contribui para uma desejável apropriação.

RESUMO

Este capítulo estabelece os princípios orientadores e metodológicos do projecto e da obra de reabilitação de edifícios habitacionais. Inicia-se com a definição dos critérios que devem presidir ao desenvolvimento de projectos de reabilitação de edifícios, indicando-se os objectivos essenciais a alcançar e os critérios técnicos e económicos que devem ser considerados. A garantia da qualidade é apresentada como um aspecto fundamental que deve ser assegurado em qualquer intervenção, exigindo uma metodologia específica. Esta metodologia tem por objectivo garantir que todas as actividades que influenciam a qualidade final de uma construção se baseiem em exigências claramente definidas, e sejam correctamente executadas e verificadas. O modelo metodológico defendido considera ainda os processos de análise e de diagnóstico como a base para o estabelecimento da terapia, ou seja, o completo conhecimento e o correcto diagnóstico como fundamento do projecto, assegurando assim a adequação das soluções preconizadas aos objectivos da intervenção.

3. CRITÉRIOS ORIENTADORES E METODOLÓGICOS DA REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

Figura 366 – Pormenor construtivo com valor artístico e cultural que deve ser preservado

3 CRITÉRIOS ORIENTADORES E METODOLÓGICOS DA REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS

3.1 Critérios orientadores das intervenções

3.1.1 Principais objectivos e critérios técnicos

O objectivo fundamental de qualquer acção de reabilitação desenvolvida sobre um edifício habitacional consiste em resolver os danos físicos e a patologia construtiva e ambiental acumuladas ao longo dos anos, assim como introduzir, sempre que necessário, uma beneficiação geral – modernizando as instalações e equipamentos existentes –, tornando esse edifício apto para o seu completo e actualizado (re)uso como habitação.

Outro objectivo igualmente importante consiste em assegurar a salvaguarda, para as gerações vindouras, de todos os elementos com valor cultural e arquitectónico (Figura 366), maximizando também a reutilização de elementos preexistentes por razões ecológicas e de sustentabilidade ambiental. Os elementos a preservar assumem várias escalas, desde a urbana, onde se considera a preservação de todo um tecido urbano, à escala do edifício e mesmo à escala do pormenor construtivo ou decorativo. Os elementos com valor cultural e arquitectónico devem ser identificados e a sua preservação e o seu restauro devem ser considerados no âmbito do projecto de reabilitação a todas as escalas.

A filosofia geral destas intervenções deve respeitar as teorias gerais do desenvolvimento das acções de conservação, tal como estas têm vindo a ser continuamente aperfeiçoadas ao longo de importantes encontros internacionais e reflectida no espírito da legislação nacional de salvaguarda e defesa do património[250]. De facto e antes de tudo o mais, uma intervenção de reabilitação começa por ser uma operação que visa a maior conservação possível das diversas partes, elementos e materiais do imóvel sobre o qual incide.

Do ponto de vista operativo e técnico é assim particularmente importante respeitar, nas edificações em que exista um reconhecível valor patrimonial, essa "ética da conservação", tal como esta tem vindo a ser entendida nas constantes evolução e ampliação dos conceitos de defesa e de conservação do património. Face ao exposto, apresentam-se seguidamente alguns dos principais critérios que poderão ajudar a configurar uma estratégia técnica de actuação:

[250] Sobre estes aspectos ver os capítulos 1 e 2.

- Qualquer intervenção deve respeitar as características tipológicas e morfológicas que marcam a arquitectura do lugar onde incide e integrar-se de forma harmoniosa na mesma.
- Todas as operações de reabilitação devem assegurar condições básicas de higiene, saúde e conforto, proporcionando a adequada qualidade ambiental imprescindível para o uso actual dos diferentes tipos de edifícios como habitação, assim como garantir as imprescindíveis condições de segurança: estrutural, de segurança ao incêndio, contra intrusões e no uso normal.
- Quanto maior for o grau de profundidade de uma intervenção de reabilitação, maior deve ser o grau de conformidade com as exigências impostas nos actuais regulamentos da construção, assim como o grau de satisfação dos padrões qualitativos exigíveis para uma edificação destinada a usos habitacionais[251].
- Toda a intervenção destinada a reparar deficiências deve contribuir para melhorar o desempenho da construção, dos espaços, dos equipamentos e das instalações nos edifícios sobre os quais incide. Em caso algum se deve permitir que os resultados destas intervenções resultem numa qualidade arquitectónica, funcional e construtiva inferior à preexistente.
- Deve promover-se o máximo aproveitamento possível dos diversos elementos e partes das construções antigas, antes de se prever a sua substituição por materiais e soluções técnicas mais modernas (Figura 367). Esta opção justifica-se sobretudo por razões de coerência construtiva, já que se verificam dificuldades efectivas de convivência entre as antigas e as novas práticas da construção (por exemplo, os efeitos negativos decorrentes da introdução do betão armado em antigas alvenarias). Por outro lado, as antigas construções têm uma durabilidade comprovada por séculos de existência, enquanto certas soluções modernas possuem, muitas vezes, um desempenho ainda imprevisto e durabilidade muito menor.
- As evidências de carácter histórico detectadas no decorrer da intervenção não devem ser removidas ou alteradas, devendo garantir-se o respeito pelo seu valor cultural, assim como defender a sua integridade física e a possibilidade de acesso futuro (quando não visíveis).

Figura 367 – Lisboa, Avenida 24 de Julho, situação em que dos elementos construtivos originais apenas foi aproveitada a fachada

[251] Convém no entanto sublinhar que as exigências legais actualmente aplicáveis foram sobretudo estabelecidas para regulamentar a nova edificação e, em determinados aspectos, é muito difícil numa operação de reabilitação de um edifício antigo cumprir na totalidade o disposto nessa normativa.

Figura 368 – São João da Madeira, destacamento do revestimento por pintura devido a desadequação do sistema aplicado

- As soluções técnicas de reparação e de beneficiação devem ser adequadas às características da construção e dos materiais preexistentes (sobretudo quanto às suas características físicas, químicas e mecânicas), procurando assegurar a sua inteira compatibilidade dos pontos de vista tecnológico/construtivo e formal (Figura 368), garantindo a identificação do que é novo e do que é antigo e evitando o mimetismo e o pastiche.

- Devem ser evitadas soluções que resultem em transformações irreversíveis, ou seja, modificações de tal modo profundas, pesadas e rígidas, nas estruturas e nos restantes elementos primários das construções, que impossibilitem ou tornem muito difícil operações futuras de beneficiação e/ou adaptação para objectivos diferentes dos agora estabelecidos. Nesse sentido, deve assegurar-se um suficiente grau de reversibilidade, ou pelo menos não comprometer a possibilidade de futuras intervenções, devendo facilitar-se a possibilidade de regresso a soluções anteriores caso se verifiquem, posteriormente, perdas de qualidade fundamentais.

- Recomenda-se a preferência por soluções de reparação que utilizem tecnologias tradicionais e materiais correntes de qualidade comprovada pela longa experiência de utilização em obras, em detrimento da aplicação de técnicas e de produtos muito sofisticados, mas recentes, sobre os quais ainda não existem suficientes garantias quanto ao seu desempenho futuro. Ou seja, como filosofia geral, devem preferir-se materiais tradicionais, utilizando os que garantam a sua reconhecida compatibilidade com os materiais preexistentes, a fácil repetição futura de tratamentos e as necessárias exigências de durabilidade e reversibilidade.

- Todas as intervenções de análise e de projecto devem ser documentadas, deixando claramente legível qual a realidade preexistente antes da intervenção e quais as alterações realizadas.

- Deve também ser encorajada a participação efectiva dos próprios residentes nas decisões de projecto que directamente os afectam e, sempre que possivel, a possibilidade de colaborarem activamente nas operações de reabilitação das suas habitações, nomeadamente a partir da execução de pequenos e simples trabalhos de reparação e manutenção, para o que importa estabelecer adequados enquadramento e acompanhamento técnico e financeiro. Deve também ser apoiado, do mesmo modo, o surgimento de pequenas firmas locais estruturadas especialmente para a realização de trabalhos de reparação/beneficiação previstos, assim como de futuros trabalhos de manutenção corrente dessas edificações.

3.1.2 Graus de protecção

Existindo claros e reconhecíveis valores como património arquitectónico num dado tecido urbano, esse facto pode determinar um processo de classificação e registo, de âmbito internacional, nacional, regional ou concelhio (Figura 369). Essa classificação pode mesmo já existir previamente e determinar Zonas de Protecção sobre determinados edifícios ou conjuntos urbanos. De facto, todo um sector urbano pode mesmo estar classificado como conjunto patrimonial a salvaguardar e proteger.

Figura 369 – Lisboa, Sé Catedral, imóvel classificado como Monumento Nacional

A eventual existência de um Plano de Salvaguarda[252] em vigor, e do respectivo regulamento, implica o respeito pelas suas disposições legais quanto à garantia de salvaguarda dos valores culturais existentes. Mesmo durante a fase de elaboração de um plano desta natureza, podem existir medidas provisórias cautelares que têm por objectivo evitar a perda ou a desvirtuação de elementos com valor patrimonial, enquanto o plano não está em vigor (Figura 370).

Figura 370 – Documento de 1989 apresentando as propostas para debate público dos Planos Especiais de Salvaguarda de Alfama e da Mouraria

Nos vários instrumentos de planeamento territorial existentes para uma dada área (sejam eles Planos Directores Municipais, Planos de Pormenor ou outros), podem existir disposições regulamentares de salvaguarda que definam graus de protecção específicos para diferentes locais, a respeitar em todas as obras que venham a ser realizadas nos edifícios aí localizados. Assim, estes graus de protecção irão graduar e tipificar as possibilidades de intervenção/transformação nos edifícios, nomeadamente no que se refere às opções de projecto e ao tipo de obras a realizar.

Este tipo de graduação poderá englobar por exemplo:

- edifícios em que a conservação integral é indispensável, não sendo permitidas quaisquer alterações (a não ser as justificadas pelos trabalhos de restauro);
- edifícios que, por alterações e transformações sucessivas, perderam as suas características morfo-tipológicas iniciais e necessitam de obras de restauro e conservação;
- edifícios que poderão ser profundamente alterados interior ou exteriormente.

3.1.3 Escalas e tipologias

A reabilitação de edifícios habitacionais pode ser realizada de forma pontual num único edifício, ou pode integrar-se numa intervenção mais

[252] Como já foi referido anteriormente, esta figura de plano não se encontra regulamentada pelo que formalmente o plano terá de se remeter para uma figura de plano regulamentada, como seja um Plano de Pormenor ou um Plano de Urbanização.

Figura 371 – Lisboa, Avenida 24 de Julho, conjunto de edifícios intervencionados

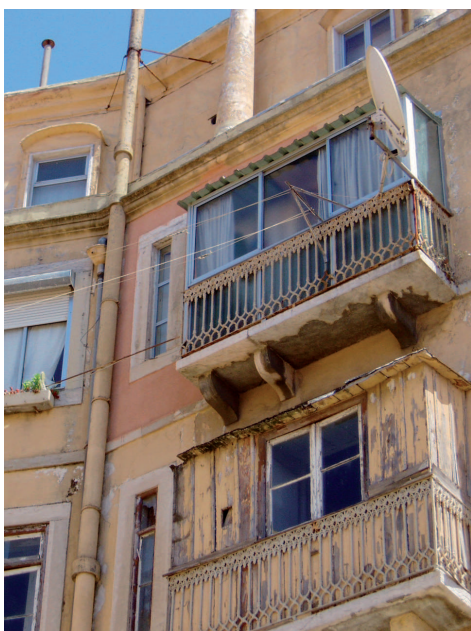



Figura 372 – A necessidade de equipar os fogos com instalações sanitárias levou ao fechamento de inúmeras varandas

ampla de reabilitação de um tecido urbano degradado (Figura 371). Nos casos em que se pretende reabilitar de forma sistemática um dado tecido urbano, pode ser estratégico, numa fase inicial de preparação ou de dinamização de acções de reabilitação, avançar com acções pontuais e isoladas, para fins de promoção da intervenção ou de mobilização da população, ou então por razões resultantes da necessidade de acudir às situações mais dramáticas. No entanto, a boa gestão dos recursos disponíveis e a necessária compatibilidade entre as medidas de intervenção a desenvolver impõem o desenvolvimento de acções programadas inseridas num processo de planeamento integrado que dote essa área com os imprescindíveis instrumentos de gestão e controlo de todo o complexo processo de reabilitação.

O estudo das características físicas típicas e permanentes dos edifícios de um determinado tecido urbano, conduzindo à definição de uma tipologia explicativa, é de primordial importância para o desenvolvimento das operações de reabilitação urbana e imprescindível ao desenvolvimento dos projectos de intervenção nos mesmos[253]. Aliás, este tipo de estudos faz parte, cada vez mais, de todo o processo inicial de análise e de preparação das estratégias de intervenção ao nível das áreas urbanas e dos edifícios, contribuindo para definir os instrumentos técnicos de intervenção. Sistematizando, o estudo tipológico prévio ao lançamento de projectos de reabilitação ao nível do edificado irá permitir:

- identificar as diversas tipologias de edifícios presentes, descobrindo e revelando como foram concretizados, ao nível da organização dos espaços, os diversos programas funcionais ao longo das várias épocas presentes;
- compreender como se reflectiram nessas arquitecturas as concepções, os modos de vida e as formas de habitar, ao longo dos tempos (Figura 372);
- descobrir a relação dos diferentes procedimentos tecnológicos e construtivos com as características específicas das arquitecturas dos diferentes períodos históricos presentes, o que irá permitir uma previsão das situações de anomalia mais comuns, bem como uma tipificação das soluções de intervenção;
- descobrir ainda – e este aspecto é da maior importância para a qualidade do projecto – qual foi (ou é) a lógica de modificação desses tipos de edifícios ao longo dos tempos.

[253] Para além, evidentemente, de toda uma série de outros estudos complementares de índole mais vasta, como os destinados a ler morfologicamente a evolução dos espaços e dos conjuntos urbanos, elucidando sobre os processos de criação, crescimento e transformação histórica desses tecidos.

Face ao exposto, este tipo de estudos revela-se fundamental para a qualidade do projecto de arquitectura e para a tipificação das soluções construtivas, procurando compreender e incentivar as aptidões e as qualidades existentes, em vez de obrigar esses edifícios a difíceis, violentas e dispendiosas transformações, geradas pelo desconhecimento e pelo não-aproveitamento das suas características. A tipificação das soluções construtivas irá ainda permitir intervir de forma mais eficiente ao nível dos tempos de intervenção, dos recursos necessários e dos custos finais, possibilitando ainda, em alguns casos, beneficiar de uma economia de escala.

Em termos de intervenções físicas é usual considerar-se o quarteirão como a unidade privilegiada de actuação, ou seja, o quarteirão é entendido como uma estrutura edificada coerente (Figura 373), possuidora de uma lógica unitária, como tal individualizável sob o ponto de vista morfo-tipológico[254]. Muitas vezes diz-se mesmo que um quarteirão antigo é, ou comporta-se, como se fosse um grande edifício, o que aconselha um elevado grau de integração e simultaneidade nas acções de projecto que incidem sobre os diferentes edifícios que o compõem.

Figura 373 – Porto, intervenção realizada tendo como unidade de actuação o quarteirão

As intervenções edifício a edifício, ou alojamento a alojamento, que se desenvolvam de forma desarticulada e com pouca consideração pelo que sucede ao lado, acima e abaixo, têm-se revelado um procedimento muito pouco eficiente, dos pontos de vista construtivo e económico. Isso é particularmente visível no caso das intervenções nas diversas redes (de distribuição e abastecimento de água, de drenagem de águas residuais, de gás, ou mesmo de electricidade). Um outro exemplo dessa necessidade de interdependência nas escalas da intervenção é o caso da melhoria global das condições de higiene, saúde e conforto, ou mesmo de aumento da segurança ao incêndio de um determinado edifício, que depende directamente de uma reestruturação prévia do quarteirão e dos logradouros e saguões com os quais o edifício confina.

Ao preparar uma intervenção num tecido urbano com uma certa uniformidade morfo-tipológica (Figura 374), não só é possível, como é desejável, realizar uma classificação que caracterize as necessidades de intervenção de reabilitação. Esta classificação deve estar relacionada com os graus de protecção (caso existam); deve avaliar as anomalias por patamares (que devem ser definidos e fundamentados com base em estudos e análises a desenvolver previamente); e deve permitir tipificar níveis de intervenção.

Figura 374 – Lisboa, Rossio, uniformidade morfo-tipológica

Esta classificação permite, à escala de uma determinada área urbana, melhorar a gestão do processo de reabilitação, já que se torna possível prever

[254] Este pressuposto deve ser confirmado mediante a realização de um estudo tipológico como atrás foi referenciado.

Figura 375 – Restauro dos revestimentos do Palácio Nacional de Sintra

o grau de profundidade das intervenções a desenvolver, assim como ter uma noção quanto ao tipo, às formas e aos meios de actuação que será necessário mobilizar. Este procedimento permite também estabelecer critérios e criar instrumentos gerais de gestão técnica e financeira que facilitam as tomadas de decisão, possibilitando ainda adquirir uma noção aproximada quanto aos prováveis patamares de custo das intervenções.

3.1.4 Graduação das intervenções

Como já foi referido anteriormente, as opções de intervenção física de reabilitação, assim como a sua graduação, são condicionadas por diversos factores, a saber:

- a observância dos principais objectivos e critérios técnicos (ver 3.1.1);
- a possível inserção do edifício numa área abrangida por um grau de protecção (ver 3.1.2), ou a sua classificação como elemento patrimonial a salvaguardar e proteger;
- a tipologia arquitectónica e construtiva do edifício (ver 3.1.3);
- a escala da intervenção, por exemplo, quarteirão, edifício ou fogo (ver 3.1.3).

No entanto, não são somente estes factores que definem a graduação da intervenção a efectuar. De facto, a graduação de uma intervenção de reabilitação a realizar num dado edifício depende em grande medida de outros dois aspectos:

- da avaliação das anomalias dos elementos funcionais;
- da avaliação das necessidades de beneficiação, quando estão em causa as condições de segurança e de habitabilidade, ou a resposta às expectativas dos moradores.

Assim, uma intervenção de reabilitação pode incluir acções de reparação[255] (Figura 375), bem como acções de beneficiação[256].

Ao nível das acções de beneficiação contam-se as que têm por objectivo dotar os edifícios ou fogos de características que não existiam previamente ou de aumentar o desempenho, nomeadamente ao nível:

---

[255] Reparação: intervenção destinada a corrigir anomalias. Fonte: M. Mendes Abreu, J. Carvalho Lucas – *Terminologia geral sobre patologia da construção.*

[256] Beneficiação: reabilitação destinada a proporcionar desempenho superior ao inicial. Fonte: M. Mendes Abreu, J. Carvalho Lucas, cit.255.

- das condições mínimas de habitabilidade, no que se refere às infra-estruturas básicas e às condições de higiene, salubridade e conforto (Figura 376);
- da segurança estrutural, ao incêndio, contra intrusões e no uso normal;
- da organização dos espaços, no que diz respeito à funcionalidade, à flexibilidade e às acessibilidades;
- da adaptação do edifício ou fogo a novas necessidades e aspirações dos moradores, decorrentes em especial da alteração dos modos de vida.

Figura 376 – Fogo no qual a cozinha e a instalação sanitária partilham o mesmo compartimento

A graduação destas acções irá depender da consequência da beneficiação na satisfação das exigências funcionais e dos moradores, assim como do tipo e da extensão do trabalho necessário para a sua realização.

Ao nível das acções de reparação, a sua graduação dependerá da avaliação das anomalias nos diferentes elementos funcionais. Esta avaliação deve ser realizada conjugando dois critérios gerais:

- consequência da anomalia na satisfação das exigências funcionais;
- tipo e extensão do trabalho necessário para a correcção da anomalia.

O Quadro 15 sintetiza a aplicação destes critérios aos níveis de anomalia. Neste contexto, quanto mais grave for a anomalia, maior será o grau da intervenção de reparação. A aplicação destes critérios de avaliação de anomalias a grupos de elementos funcionais encontra-se sistematizada no Quadro 16.

Quadro 15 – Critérios gerais de avaliação de anomalias

	ANOMALIAS			
	Pequenas	Médias	Grandes	Muito grandes
Consequência da anomalia	Anomalias que prejudicam o aspecto	Anomalias que prejudicam o uso e conforto	Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes sem grande gravidade	Anomalias que colocam em risco a saúde e a segurança, podendo motivar acidentes graves ou muito graves
Tipo de correcção da anomalia	Limpeza, substituição ou reparação de fácil realização e com reduzida extensão	Substituição ou reparação pontual	Substituição ou reparação ampla	Substituição ou reparação total

Quadro 16 – Critérios de avaliação das anomalias por grupos de elementos funcionais

	ANOMALIAS			
	Pequenas	Médias	Grandes	Muito grandes
ELEMENTOS PRIMÁRIOS	▪ Anomalias pontuais ou superficiais de elementos da construção	▪ Anomalias notórias afectando em profundidade um ou mais elementos da construção	▪ Anomalias notórias afectando em profundidade um ou mais elementos da construção, que podem motivar acidentes e que exigem remoção ou substituição parcial	▪ Deterioração acentuada ou ausência de elementos da construção colocando em risco a segurança estrutural e as condições vitais de habitabilidade ▪ Necessidade de substituição total de elementos da construção
ELEMENTOS SECUNDÁRIOS	▪ Anomalias de carácter estético de elementos da construção ▪ Necessidade de limpeza	▪ Anomalias mecânicas, funcionais ou que ponham em causa a durabilidade dos elementos secundários da construção mas cuja sua reduzida incidência não afecta significativamente a construção e a segurança dos ocupantes e de terceiros	▪ Anomalias notórias de elementos secundários da construção, que podem motivar acidentes e que exigem remoção ou substituição parcial	▪ Deterioração acentuada ou ausência de elementos secundários da construção em grandes extensões colocando em risco a segurança na utilização ou contra intrusões (ex., protecção contra quedas e contra intrusões) ▪ Necessidade de substituição total de elementos secundários da construção
REVESTIMENTOS E ACABAMENTOS DOS ELEMENTOS PRIMÁRIOS E SECUNDÁRIOS	▪ Desgaste, fendilhação ligeira ou sujidade de revestimentos e acabamentos	▪ Deterioração de revestimentos e acabamentos em áreas limitadas	▪ Degradação de revestimentos e acabamentos em grandes áreas, exigindo reparação ou substituição parcial ▪ Risco de queda de placas de revestimento leves ou situadas a altura reduzida, podendo causar ferimentos ou danificar bens (por ex. veículos).	▪ Ausência de revestimentos e acabamentos em grandes áreas, exigindo substituição total ▪ Risco de queda de placas de revestimento com massa elevada ou situadas a grande altura, podendo colocar em risco a vida de pessoas
INSTALAÇÕES	▪ Anomalias de carácter estético nas instalações ▪ Necessidade de limpeza ▪ Reparações anteriores pouco cuidadas prejudicam o aspecto	▪ Deterioração pontual de componentes das instalações, exigindo substituição e originando deficiências de funcionamento	▪ Degradação extensiva motivando funcionamento muito deficiente e necessidade de reparação ou substituição parcial	▪ Degradação extensiva motivando inoperacionalidade e necessidade de substituição total

Para explicitar melhor o exposto apresenta-se seguidamente um exemplo de graduação das intervenções de reabilitação, pressupondo que essa intervenção se processa sobre um determinado parque edificado que possui características de homogeneidade tipológica. Para esse fim, apresenta-se uma classificação (aqui puramente instrumental) segundo quatro níveis de reabilitação, com uma graduação crescente.

Figura 377 – Telha partida necessitando de substituição

a) NÍVEL 1: Reabilitação ligeira

Este nível compreende, por exemplo e basicamente, a execução de pequenas reparações e beneficiações das instalações e equipamentos já existentes nos fogos (fundamentalmente na casa de banho e cozinha), tais como:

- a melhoria das condições interiores de iluminação, ventilação e exaustão, através, por exemplo, da criação de vãos nos compartimentos interiores, da introdução de sistemas passivos ou mecânicos de exaustão de fumos e de ventilação das instalações sanitárias e das cozinhas;
- a limpeza e a manutenção geral da cobertura, a reparação de elementos dos sistemas de condução de águas pluviais e a substituição pontual de telhas (Figura 377);
- a reparação de anomalias pontuais nos rebocos, assim como a pintura do interior e do exterior dos edifícios;
- a reparação da caixilharia, a reparação ou a substituição de elementos metálicos afectados pela corrosão e a limpeza generalizada dos esconsos e caixas de ar no piso térreo, quando existam;
- eventualmente, a beneficiação geral das instalações eléctricas e de iluminação artificial existentes.

Nestas acções de reabilitação ligeira, actua-se sobre edifícios em que o estado geral de conservação pode ser considerado como satisfatório ou razoável, não sendo por isso necessário, fora algumas situações muito pontuais, reparar elementos estruturais ou proceder a uma substituição/transformação de soluções construtivas e espaciais existentes. Trata-se assim de um tipo e de uma escala de intervenção que não obrigam, em princípio, ao realojamento provisório, podendo processar-se sem graves inconvenientes para a vida quotidiana dos residentes.

b) NÍVEL 2: Reabilitação média

Além dos trabalhos apontados para o nível 1, este segundo nível de actuação pode incluir ainda:

- a reparação ou a substituição parcial de elementos de carpintaria (da caixilharia, das escadas, ou de soalhos e tectos);

Figura 378 – Obras de beneficiação em zona comum de edifício

Figura 379 – Aspecto da face inferior de um pavimento e escoramento por perda de capacidade resistente das vigas

- a reparação e o eventual reforço de alguns elementos estruturais, geralmente dos pavimentos e da cobertura;
- a reparação generalizada dos revestimentos nos paramentos interiores e exteriores de paredes e tectos e na cobertura;
- a introdução de uma nova instalação eléctrica;
- a beneficiação das partes comuns do edifício (Figura 378);
- a realização de ligeiras alterações nas formas existentes de organização dos espaços, por exemplo, retirando alguns tabiques e ampliando os espaços de compartimentos ou criando espaços úteis a partir do aproveitamento de espaços actualmente desaproveitados;
- a melhoria das condições funcionais e ambientais dos espaços em geral e também dos equipamentos existentes, por exemplo, reestruturando as cozinhas e as instalações sanitárias existentes.

Em geral é possível, na maior parte dos trabalhos envolvidos, manter os moradores nas suas habitações. Porém, em casos pontuais, para se efectuarem algumas operações que implicam maior grau de incomodidade ou risco, é provável que haja a necessidade de se providenciar o realojamento provisório dos residentes, por breves períodos.

c) NÍVEL 3: Reabilitação profunda

Para além dos trabalhos descritos para os dois níveis anteriores, este nível de intervenção compreende, de uma forma geral:

- a introdução de profundas alterações na distribuição e na organização interior dos espaços nos edifícios, podendo proceder-se ao aumento ou à diminuição do número total de habitações através de alterações tipológicas;
- a reparação de elementos construtivos deteriorados (Figura 379) que possam colocar em risco a segurança dos utilizadores (por exemplo, escadas, paredes divisórias, elementos da estrutura da cobertura);
- a introdução ou a adaptação de espaços nos alojamentos para criar instalações e equipamentos em falta, como sejam a introdução de instalações sanitárias ou a reorganização funcional das cozinhas.

Estes tipos de alterações e outras de igual dimensão implicam demolições e reconstruções significativas, que podem obrigar a uma substituição parcial, ou mesmo total, de pavimentos e paredes divisórias, à resolução de problemas estruturais, à beneficiação e à reestruturação das partes comuns, incluindo as comunicações verticais e horizontais,

à substituição generalizada de elementos de carpintaria, e ainda, à execução de novos revestimentos.

A profundidade dos trabalhos descritos justifica a aplicação comedida de novos materiais e soluções construtivas, assim como a satisfação de exigências de qualidade mais severas.

Do ponto de vista arquitectónico nada impede uma clara expressão da contemporaneidade das intervenções de transformação, através do diálogo e do mútuo entendimento entre as linguagens das partes antigas e das novas partes a introduzir nesses edifícios.

Este tipo de intervenção obriga geralmente à desocupação dos edifícios para efectuar os trabalhos necessários, o que provoca a necessidade de realojar os moradores por períodos de tempo significativos.

d) NÍVEL 4: Reabilitação excepcional

Este nível de intervenção corresponde a uma operação de natureza excepcional, com um grau de desenvolvimento muito profundo, que ultrapassa, em tipo de obras de reparação e de beneficiação, os exemplos atrás apontados, podendo obrigar:

- ao recurso pontual a técnicas de restauro para intervenções na envolvente do edifício, ou mesmo em partes do seu interior, quando o valor patrimonial do imóvel o justifique;
- à substituição e/ou reforço dos elementos estruturais com o objectivo de aumentar, por exemplo, o seu nível de segurança ao incêndio ou aos sismos;
- à substituição e/ou ao reforço dos elementos estruturais em situação de rotura (Figura 380);
- à reabilitação dos edifícios para padrões elevados e muito superiores aos preexistentes.

Em termos de custos, este tipo de intervenção pode aproximar-se ou mesmo ultrapassar significativamente o custo de uma nova edificação com áreas e características semelhantes. Assim, uma intervenção deste nível tem de ser profundamente ponderada em função do uso potencial do edifício e do seu valor intrínseco enquanto património e objecto arquitectónico possuidor, ou não, de valores de acompanhamento e participação no conjunto edificado adjacente ou próximo. Quando esses factores não sejam relevantes, será de considerar seriamente a possibilidade de substituição da construção antiga por uma nova edificação, feita segundo o saber actual e com uma arquitectura contemporânea, atenta e cuidadosa face aos valores culturais do lugar e do seu contexto.

Figura 380 – Rotura de elementos estruturais da cobertura: vista geral e pormenor

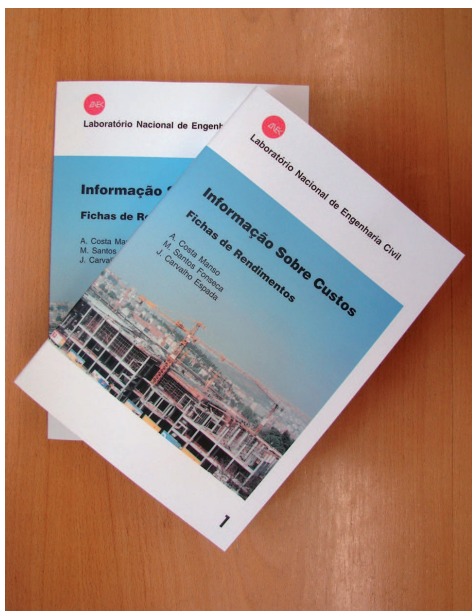



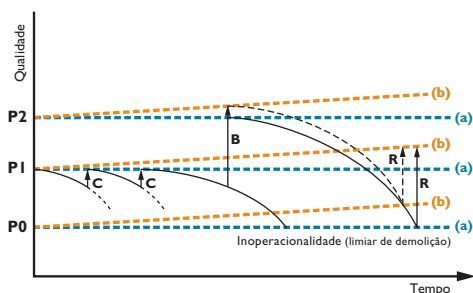
Figura 381 – Publicação com informações sobre custos e fichas de rendimentos para construcção nova[257]

P0 - padrão da qualidade correspondente à inoperacionalidade (limiar de demolição)
P1 - padrão da qualidade inicial
P2 - padrão da qualidade superior ao inicial
(a) - manutenção dos padrões da qualidade no tempo
(b) - evolução dos padrões da qualidade no tempo
C - CONSERVAÇÃO
B - BENEFICIAÇÃO ⎤ REABILITAÇÃO
R - RECUPERAÇÃO ⎦

Figura 382 – Evolução do estado de conservação e da necessidade de intervenções de beneficiação ou de reabilitação ao longo do tempo

3.1.5 Aspectos económicos

3.1.5.1 A importância de desenvolver estudos macro e micro-económicos aplicáveis à realidade nacional da reabilitação

Não existe entre nós tradição de recolha e posterior análise de informação de índole económica sobre a reabilitação urbana e a reabilitação de edifícios. Em resultado desta situação, os estudos mais divulgados têm-se centrado na definição dos custos dos trabalhos – o que é, aliás, uma necessidade basilar – e na apresentação de modelos de análise técnico-económica desenvolvidos noutros países (Figura 381). De facto, são raras em Portugal as análises que ultrapassem alguns típicos raciocínios de natureza económica, os quais, neste domínio, rapidamente terminam com lamentações sobre as insuficiências e as injustiças económico-legais decorrentes do congelamento das rendas.

Sublinha-se por isso a necessidade de serem promovidos estudos económicos na área da reabilitação do parque edificado, segundo dois níveis complementares:

- a nível macro-económico – analisando as vantagens técnico-económicas e de custo-benefício da reabilitação, a fim de fundamentar os apoios estratégicos necessários dos pontos de vista técnico, jurídico-administrativo e financeiro;
- a nível micro-económico – analisando as várias possibilidades de intervenção numa área urbana, no âmbito das suas implicações técnicas, jurídicas e financeiras, enquadradas pelas exigências arquitectónicas, urbanísticas e sociais da reabilitação.

A importância do desenvolvimento de estudos macro e micro-económicos aplicáveis à realidade portuguesa é justificada por diversos factores, que se encontram sistematizados no Quadro 17.

Há, assim, que elaborar um modelo global de análise e decisão que possa comparar as mais valias resultantes dos diversos valores comerciais dos imóveis, após análise de cenários alternativos de intervenção valorizadora, e, concomitantemente, das diferentes rendibilidades face ao valor de reposição inicial do imóvel (Figura 382). Os modelos globais de análise e decisão resultam da resolução e da harmonização de dois módulos que tratam as duas principais temáticas: a da operacionalidade das intervenções (ver Quadro 18) e a da viabilidade económico-financeira (ver Quadro 19).

[257] A. Costa Manso, M. Santos Fonseca e J. Carvalho Espada – *Informação sobre custos: Fichas de rendimentos.*

Quadro 17 – Principais factores que justificam a importância do desenvolvimento de estudos macro e micro-económicos adaptados à realidade nacional

MACRO-ECONÓMICOS	
	existe uma economia geral no aproveitamento do parque construído, nomeadamente o que está em razoáveis condições de conservação, mesmo que em situação não regulamentar à luz dos actuais regulamentos;
	um parque reabilitado deve ser apreciado não só pelo seu contributo funcional, mas também pelos benefícios económico-financeiros que acarreta ao nível da indústria do turismo, das rendas habitacionais e da fiscalidade;
	um novo alojamento pode exigir cerca de cinco vezes mais energia para a sua construção do que a reabilitação de um edifício antigo com uma área similar;
	a reabilitação requer maior emprego de mão-de-obra e com um nível mais qualificado do que a construção nova, constituindo uma escola para os empregos de um futuro próximo, já que a tendência internacional é para aumentar a percentagem dos trabalhos de reabilitação e manutenção, no conjunto da construção civil;
	a reabilitação em Portugal não pode continuar a reduzir-se a duas situações-limite – realização apenas de reparações básicas (assim delimitadas porque se destinam a quem as não pode pagar) ou beneficiações profundas para os estratos sociais mais favorecidos – mas alcançar um equilíbrio entre estes dois extremos;
	a nova gestão das grandes áreas urbanas, nomeadamente as que têm importantes centros históricos, tem cada vez mais que contrariar e equilibrar a dicotomia de crescimento ou modernização baseada em dois vectores operativos: o da degradação com reconstrução densificadora e o da expansão com novas construções de periferia, para o que se torna necessária a elaboração de um modelo explicativo do funcionamento da economia urbana dominada pelos operadores privados e baseado nesta lógica dicotómica;
	Portugal é um país onde se dá um grande valor à posse de bens imobiliários e à durabilidade da casa, mas onde raramente se assume como um princípio indiscutível o investimento periódico e significativo na manutenção desse património, pelo que é necessário estudar as implicações psico-sociológicas e culturais desta contradição, para promover um amplo espaço correctivo quer ao nível do sector privado quer ao nível do sector público.
MICRO-ECONÓMICOS	
	a reabilitação é uma valorização do património e tem que ser gerida com rigor e conhecimento da realidade em todas as suas dimensões, para que seja económica e fiável;
	a usual alegação de uma pretensa inviabilidade económica da reabilitação, nomeadamente por parte de alguns técnicos responsáveis nesta área, resulta, fundamentalmente, da ausência de critérios de análise económica a longo prazo e que englobem todas os benefícios indirectos da reabilitação do parque edificado, assim como, todas as possibilidades de apoio disponíveis, sejam financeiras, legais, promocionais, etc.;
	a actuação das entidades promotoras necessita do apoio deste tipo de estudos e dos consequentes instrumentos de análise/apoio à decisão que deles podem resultar.

Quadro 18 – Módulo operacional: vectores e principais variáveis

VECTORES	PRINCIPAIS VARIÁVEIS
HIPÓTESES DE VALORIZAÇÃO FUNCIONAL	
	reabilitação sem alteração funcional
	terciarização parcial
	ampliação com novas rendas
IMPLICAÇÕES JURÍDICAS E ADMINISTRATIVAS	
	possibilidades urbanísticas
	direitos de inquilinos e do proprietário
	possibilidades de indemnização
	vínculos e ónus pendentes sobre a propriedade
PROMOÇÃO E GESTÃO	
	substituição ou manutenção de moradores
	substituição ou manutenção de actividades
	tipos de obras (beneficiação, reparação, manutenção)
	graduação das intervenções
	prazos de amortização

Quadro 19 – Módulo económico: vectores e principais variáveis

VECTORES	PRINCIPAIS VARIÁVEIS
FINANCIAMENTO	
	próprio (individual, de grupo, social)
	empréstimos normais
	empréstimos bonificados
	donativos
DESPESAS	
	valor das obras
	encargos administrativos, financeiros, fiscais
	indemnizações iniciais
	manutenção e gestão pós-obra
RECEITAS ESPERADAS	
	rendas actuais
	rendas corrigidas
	novas rendas
	benefícios financeiros

Cada módulo aborda a sua parcela da realidade segundo um conjunto de variáveis afins, agrupadas por vectores temáticos. O modelo deve considerar, em cada um dos vectores acima referidos, pelo menos o comportamento das principais variáveis que se indicam nos respectivos quadros.

3.1.5.2 Os custos das obras de reabilitação

As obras de reabilitação têm características específicas, habitualmente definidas por distinção em relação às das construções novas. Essencialmente,

as obras de reabilitação compreendem trabalhos de reparação de anomalias e trabalhos de beneficiação, podendo ainda incluir pequenos trabalhos que pertencem ao domínio da manutenção periódica. Estes trabalhos são feitos, muitas vezes, retomando técnicas e materiais ancestrais e outras vezes recorrendo a tecnologias e materiais sofisticados, o que tem uma óbvia repercussão na composição dos respectivos custos.

Na realização em obra, além dos trabalhos específicos de reparação/beneficiação, existe ainda a necessidade de efectuar trabalhos preliminares, como sejam os de demolição ou os de consolidação prévia (Figura 383), inexistentes nas obras totalmente novas. Tais trabalhos traduzem-se em encargos adicionais e que muitas vezes originam sobrecustos.

A reparação, a substituição de elementos construtivos e, mais ainda, a beneficiação recorrem também frequentemente a técnicas e materiais correntes nas obras novas, mas tal não significa que os custos dos trabalhos de reabilitação sejam, mesmo nestes casos, similares aos de uma obra nova. Esta diferença resulta, fundamentalmente, das condições mais difíceis de execução verificáveis nos edifícios a reabilitar, o que afecta negativamente os rendimentos desses trabalhos.

Mais concretamente, as obras de reabilitação, especialmente as mais superficiais, têm de se subordinar a condicionamentos específicos (por exemplo, a existência de partes da construção que necessitam ser protegidas durante o decurso das obras e a proibição de utilização de máquinas de potência elevada que poderiam danificar por trepidação ou pelo seu peso a construção existente) e à necessidade de, muitas vezes, compatibilizar a realização das obras com a permanência de moradores nos edifícios a reabilitar (Figura 384).

Um fenómeno associado às características acima descritas consiste na dispersão dos valores unitários médios dos trabalhos. Esta é uma consequência natural do peso que têm as condições em que os trabalhos se podem realizar, variando com a experiência e a capacidade de quem os faz, nomeadamente em termos do conhecimento mais ou menos aprofundado das anomalias da construção, e da avaliação da capacidade resistente de elementos dessa construção eventualmente recuperáveis.

Os custos finais das obras de reabilitação distinguem-se também dos custos similares das obras novas pela acentuada incerteza nas quantidades e nos tipos de trabalhos previstos no projecto, que podem diferir significativamente das quantidades e dos tipos de trabalhos efectivamente necessários e realizados em obra; e pelo facto de que as soluções previstas em projecto para as anomalias detectadas se revelarem por vezes na obra desajustadas à realidade.

Figura 383 – Consolidação de parede de alvenaria

Empresa construtora: Alvenobra

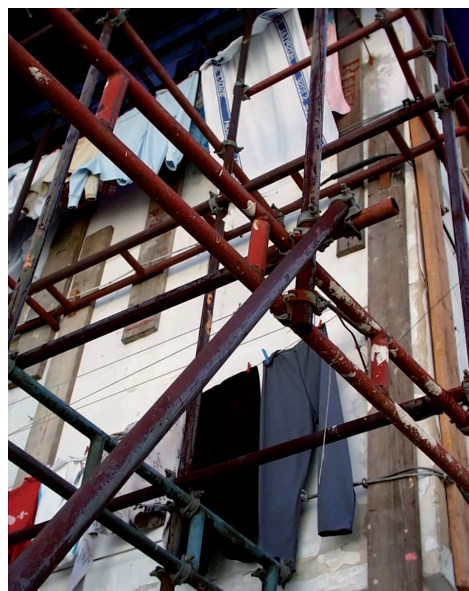



Figura 384 – Estrutura de contenção e de suporte de andaime para realização de obras num edifício contíguo a outro edifício habitado

Figura 385 – Edifício necessitando de reabilitação excepcional

Referem-se ainda as especificidades técnicas das obras de reabilitação que, pelo facto de habitualmente mobilizarem recursos especiais, implicam agravamentos significativos nos custos unitários, particularmente em obras de pequena dimensão. Estas especificidades técnicas – e a especialização por elas exigida – são responsáveis por um aumento dos preços de mercado praticados em relação aos custos tecnicamente calculados, ainda que estes integrem todos os factores. Este fenómeno é agravado quando a indústria da construção ainda não está suficientemente orientada ou preparada para dar resposta à crescente procura que neste mercado está a surgir, como se verifica no caso nacional.

Os custos totais das obras podem ser caracterizados a partir do conhecimento da sua estrutura, ou seja, das incidências dos diversos tipos de trabalhos no custo total das obras. Cada obra tem necessariamente a sua estrutura de custos, embora se possa determinar uma estrutura de referência para cada tipo de obra ou para cada tipo de intervenção (reabilitação ligeira, média, profunda e excepcional), com base na experiência de orçamentação e de realização de obras de reabilitação (Figura 385). A constituição de bases de dados sobre a construção, com parâmetros e indicadores técnico-económicos, muito ajudaria na determinação de uma estrutura de custos de referência para este tipo de obras. No entanto, em Portugal esta prática ainda não está difundida, não existindo deste modo muita informação publicada e apoiada por amostras consideradas representativas.

À falta de outro tipo de informação disponível, as fórmulas-tipo de revisão de preços, publicadas no Despacho nº 1592/2004[258], traduzem a composição dos custos-tipo das obras de reabilitação de edifícios (patente nas parcelas revisíveis das fórmulas-tipo), constituindo desta forma uma referência a que se pode recorrer para o conhecimento da composição dos custos daquele tipo de obras. Encontram-se publicadas três fórmulas-tipo para a reabilitação de edifícios:

- Fórmula F05 – reabilitação ligeira de edifícios;
- Fórmula F06 – reabilitação média de edifícios;
- Fórmula F07 – reabilitação profunda de edifícios.

Estas fórmulas apresentam a seguinte composição:

$$C_t = a\frac{S_t}{S_0} + \sum_{i=1}^{n}\left(b_i\frac{M_{ti}}{M_{0i}}\right) + c\frac{E_t}{E_0} + d$$

[258] Despacho n.º1592/2004 – *D.R. II Série.* 19 (23-01-2004), ao abrigo do Decreto-Lei n.º 6/2004 – D.R. I-A Série. 4 (06-01-2004) 62-67. [Regime de revisão de preços das empreitadas de obras públicas e de obras particulares e de aquisição de bens e serviços].

em que: C_t é o coeficiente de actualização a aplicar ao montante sujeito a revisão e os coeficientes; a, b_i e c traduzem a incidência, respectivamente, da mão-de-obra, dos diversos materiais e dos equipamentos de apoio naqueles tipos de obras; d corresponde à parte não-revisível e toma o valor de 0,10. Nestas fórmulas polinomiais S_t e S_0 representam os índices de custo de mão-de-obra, E_t e E_0 os índices de equipamentos de apoio, e M_t e M_0 os índices de materiais.

No Quadro 20 é apresentada a composição de custos de cada uma das fórmulas-tipo.

Quadro 20 – Fórmulas-tipo de revisão de preços para obras de reabilitação de edifícios

ESTRUTURA DE CUSTOS		FÓRMULAS-TIPO		
		F05 [(1)]	F06 [(2)]	F07 [(3)]
a	Mão-de-obra	0,45	0,55	0,60
b_i	M03 – Inertes	0,01	0,01	0,01
	M05 – Cantarias de calcário e granito	-	-	0,02
	M09 – Produtos cerâmicos vermelhos	-	-	0,01
	M10 – Azulejos e mosaicos	0,10	0,06	0,02
	M13 – Chapa de aço macio	0,01	0,02	0,03
	M20 – Cimento em saco	0,01	0,02	0,02
	M23 – Vidro	0,01	-	-
	M24 – Madeiras de pinho	-	0,07	0,08
	M29 – Tintas para construção civil	0,22	0,09	0,04
	M42 – Tubagem de aço e aparelhos para canalizações	0,02	0,02	0,02
	M46 – Produtos para instalações eléctricas	-	0,02	0,02
c	Equipamentos de apoio	0,07	0,04	0,03
d	Constante	0,10	0,10	0,10

(1) F05 – reabilitação ligeira de edifícios; (2) F06 – reabilitação média de edifícios; (3) F07 – reabilitação profunda de edifícios.

Nota: As designações e os códigos adoptados para os materiais correspondem aos considerados pelo INE nos inquéritos e que são publicadas mensalmente em Diário da República.

Referiram-se até aqui, essencialmente, as características dos custos dos trabalhos que constituem a dimensão básica dos custos; no entanto, a dimensão económica das obras resulta também de outros factores a incluir nos custos finais dos trabalhos e ainda da circunstancialidade dos preços de mercado.

Os factores que influenciam os custos da reabilitação são apresentados no Quadro 21, de uma forma discriminada e sistematizada. Procurou-se separar os factores que, por serem comuns ou estratégicos, têm influência no custo geral das obras daqueles que estão mais vinculados a cada trabalho; no entanto esta separação nem sempre é suficientemente nítida.

Quadro 21 – Factores que influenciam os custos gerais e unitários na reabilitação

CUSTOS GERAIS	desconhecimento das causas e da extensão das anomalias, a que geralmente se pode associar um insuficiente ou mesmo um deficiente diagnóstico
	necessidade de manter presentes os moradores, assim como a conveniência de realizar a obra em determinados períodos
	custos inerentes ao realojamento
	recurso a equipamento especial de estaleiro adequado às condições físicas dos locais de trabalho
	dificuldade e limitações quanto à implantação do estaleiro (dimensões reduzidas do local, soluções especiais, etc.) e recurso a regras especiais para o seu funcionamento (contenção e rigor nos fornecimentos, etc.)
	menor liberdade no planeamento racional dos trabalhos, deixando maior margem à imposição de condições locais e a eventuais circunstancialismos, o que obriga a uma condução de obra flexível
	grande peso dos trabalhos preliminares antes dos de construção propriamente dita (por exemplo: demolições, consolidações, limpezas, tratamento de materiais, etc.)
	reduzido número de empresas dedicadas à reabilitação face às necessidades do mercado
	existência de empresas com reduzida experiência ou com falta de especialização no domínio, apresentando propostas com valores mais reduzidos por avaliação desajustada das intervenções e efectuando um trabalho de deficiente qualidade, responsável subsequentemente por sobrecustos correspondentes a trabalhos a mais e/ou por novas contratações para correcção de anomalias
	idade do edifício, que corresponde, aproximadamente, ao seu grau de vetustez e de anomalias construtivas
	no caso de empreitadas de obras públicas, desajuste dos modelo de contratação pública face à especificidade das obras de reabilitação, caracterizadas frequentemente pela imprevisibilidade da natureza e da extensão dos trabalhos a executar
	não-acompanhamento da obra com suficiente cuidado, e ausência de controlo dos custos desde a fase de análise e diagnóstico – exigências ainda mais necessárias no âmbito da reabilitação do que numa obra nova
	escala de intervenção, porque o custo por unidade diminui com o aumento do volume da obra
	graduação da intervenção, pois quanto mais profunda for a intervenção maiores serão os custos
CUSTOS UNITÁRIOS	especialização da mão-de-obra, a que corresponde a sua escassez, quer se procurem trabalhadores com conhecimento empírico das técnicas antigas quer novos trabalhadores formados nessas técnicas e ainda em novas técnicas
	uso de materiais que saem da produção corrente actual, mesmo que sejam tradicionais, e cujo modo de aplicação exige métodos e cuidados especiais e de reduzida rendibilidade
	novos materiais e tecnologias especiais para a reabilitação que, ainda que incluam a perspectiva da produtividade, são relativamente mais caros
	trabalhos geralmente de pequena dimensão e dispersos pela obra
	reduzida industrialização, embora se verifique uma crescente sofisticação em certos trabalhos (por exemplo, nos revestimentos de paredes e nas instalações)

Em Portugal não existe ainda uma compilação de dados que permita fazer uma análise rigorosa e completa dos custos das intervenções de reabilitação. Existem porém algumas recolhas de dados parcelares, geralmente realizadas por serviços municipais (gabinetes de centro histórico, gabinetes técnicos locais, serviços municipais responsáveis pela área da reabilitação, etc.). Estes dados referem-se, na maioria dos casos, a dois tipos de situações: reabilitações de edifícios realizadas pelo município (intervenções pontuais ou integradas no âmbito de processos de reabilitação urbana); e reabilitações de edifícios subsidiadas pelo RECRIA[259] (Figura 386).

Os dados resultantes destas recolhas dificilmente podem ser generalizados, visto que as amostras são compostas em regra por um número reduzido de edifícios e reportam-se a situações específicas[260], que não são representativas do universo de edifícios que são alvo de obras de reabilitação. No entanto, tal como já foi referido, estes são os únicos dados nacionais disponíveis.

Neste contexto, e tendo em atenção as reservas atrás expressas, referem-se, a título ilustrativo, os dados de um recente estudo realizado pela Câmara Municipal de Lisboa[261]. Esse estudo abrangeu 37 edifícios, alvo de obras de reabilitação concluídas entre os anos de 2003 e 2004, com utilização predominantemente habitacional, aferindo-se para cada um deles os custos finais da intervenção. Os edifícios estudados localizam-se em várias zonas dos tecidos antigos da cidade de Lisboa e apresentam características tipológicas diversas. A intervenção em cada um destes edifícios foi classificada segundo a graduação apresentada em 3.1.4 (intervenção ligeira, média, profunda e excepcional - esta última dividida em três categorias). Houve ainda casos em que o edifício não foi reabilitado mas foi substituído por um novo edifício, o que foi classificado como construção nova. Para cada grau de intervenção foi calculado o custo médio por m^2 (Figura 387).

Os resultados obtidos ajudam a compreender a importância da graduação das intervenções para os custos finais da reabilitação, ao mesmo tempo que revelam as vantagens, em termos económicos, que se podem obter com este tipo de intervenções quando comparadas com a construção nova.

Comparando o custo médio por m^2 dos edifícios que foram reabilitados com os que foram substituídos por construção nova, verifica-se que:

- uma reabilitação ligeira apresentou um custo por m2 de aproximadamente 8% do custo obtido nas substituições de edifícios por construção nova;

Figura 386 – Lisboa, Calçada do Marquês de Tancos, edifício reabilitado com o apoio do RECRIA

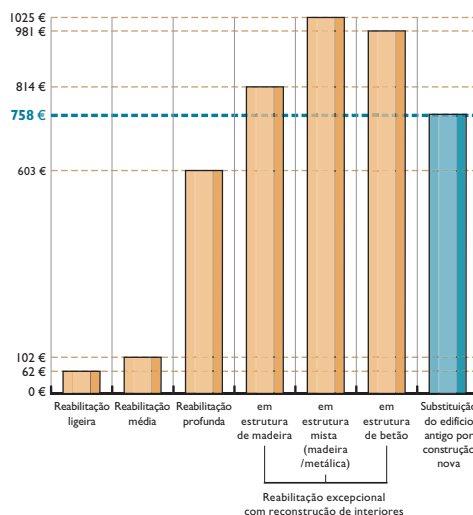



Figura 387 – Custo médio por m^2 de obras de reabilitação de acordo com o grau de intervenção (obras concluídas entre 2003 e 2004)

Fonte: Câmara Municipal de Lisboa

[259] Regime Especial de Comparticipação na Recuperação de Imóveis Arrendados.

[260] Reabilitações em que as Câmaras são os promotores ou reabilitações em edifícios que cumprem os requisitos de candidatura ao RECRIA.

[261] Câmara Municipal de Lisboa – *Conservação e reabilitação urbana: uma nova cultura de cidade.* Vol. I, pag.148-150.

Figura 388 – Edifício alvo de reabilitação com reconstrução de interiores

Empresa construtora: Alvenobra

- o custo por m2 de uma reabilitação média representou menos de 15% do custo por m2 apurado nas substituições de edifícios por construção nova;
- uma reabilitação profunda continuou a implicar um custo inferior por m2 ao verificado nas substituições de edifícios por construção nova (aproximadamente 80%);
- somente as reabilitações excepcionais, nas quais o interior dos edifícios foi integralmente reconstruído, ultrapassaram os custos por m2 dos obtidos nas substituições de edifícios por construção nova em percentagens variáveis, a mais elevada das quais superior a 35%.

Assim, uma primeira conclusão que se pode tirar destes dados é que a reabilitação de edifícios habitacionais é economicamente compensadora mesmo quando são realizadas reabilitações profundas. De facto, em todos os casos em que não se procedeu à reconstrução integral dos interiores a média dos custos foi inferior à obtida nas substituições de edifícios por construção nova. Nos casos de reabilitação excepcional esta vantagem desapareceu, havendo ainda outros factores com interesse a reportar (Figura 388).

Os edifícios alvo de reabilitações excepcionais analisados no estudo em questão foram objecto de uma reconstrução integral dos interiores, tendo as respectivas fachadas sido preservadas. Nestas situações optou-se por três tipos de estruturas novas: estrutura tradicional de madeira, estrutura mista (metálica/madeira) e estrutura de betão. Os custos apurados para estes três tipos de opção estrutural variaram significativamente:

- a reabilitação com reconstrução de interiores em estrutura tradicional de madeira apresentou um acréscimo de 10% no custo por m2 em relação à substituição do edifício por uma construção nova;
- a reabilitação com reconstrução de interiores em estrutura mista ou de betão teve custos por m2 mais elevados, em 35% e 30% respectivamente, em relação à substituição do edifício por uma construção nova.

Assim, e contrariamente ao que é comum veicular-se, a substituição das estruturas tradicionais por estruturas de madeira com idênticas características, se bem que em complementaridade com alguns materiais e tecnologias recentes (por exemplo, paredes divisórias leves em placas de gesso cartonado), revelou-se menos onerosa do que a reconstrução da estrutura com materiais e tecnologias recentes.

Dos resultados deste estudo pode assim concluir-se em relação à reabilitação excepcional, e tal como foi sublinhado em 3.1.4, que esta deve ser cuidadosamente ponderada no que diz respeito ao uso potencial do edifício, ao seu valor intrínseco enquanto património cultural e arquitectónico e ao

valor de acompanhamento e participação no conjunto edificado adjacente ou próximo. Será somente através da ponderação destes valores que se poderá fundamentar a opção por uma reabilitação deste tipo em detrimento da substituição do edifício por uma nova construção[262].

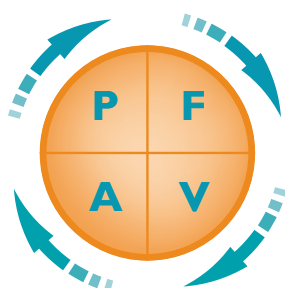
[262] Realizada segundo o saber actual e com uma arquitectura contemporânea, atenta e cuidadosa face aos valores culturais do lugar e do seu contexto.

P - planear
F - fazer
V - verificar
A - agir

Figura 389 – Ciclo de Deming

3.2 Metodologia de garantia da qualidade na reabilitação de edifícios

3.2.1 Princípios gerais de garantia da qualidade

Numa intervenção de reabilitação, a garantia da qualidade pode considerar-se como o conjunto de acções programadas e sistematizadas necessárias para assegurar que todas as actividades que influenciam a qualidade final de uma construção:

- são baseadas em exigências claramente definidas;
- são correctamente executadas por pessoal competente e de acordo com planos previamente elaborados;
- são executadas em ligação sistemática com instruções escritas;
- são verificadas por meio de evidências objectivamente documentadas.

Com a adopção de metodologias de garantia e de gestão da qualidade pretende-se dar satisfação aos requisitos e às expectativas do dono de obra[263] relativamente ao objecto a intervencionar, assim como garantir e evidenciar a conformidade desse objecto com a documentação de referência (disposições legais e regulamentares em vigor e aplicáveis, projecto, caderno de encargos, contrato, etc.).

De um modo simplificado, a filosofia de intervenção que deve presidir a um processo de garantia e de gestão da qualidade encontra-se traduzida no designado Ciclo de Deming[264] (Figura 389), o qual estabelece a seguinte ordem metodológica:

1º Planear e escrever o que se deve efectuar;

2º Realizar aquilo que se planeou;

3º Verificar se o que se efectuou foi o que estava escrito;

4º Actuar na sequência das verificações e conservar documentos e registos.

[263] Sublinha-se que numa intervenção de reabilitação é desejável que sejam tidos em consideração os requisitos e expectativas, não apenas do dono de obra, como também de outros actores, como os inquilinos dos fogos a reabilitar.

[264] W.E. Deming – *Out of the crisis: Quality, Productivity and competitive position.*

3.2.1.1 Aplicação dos princípios gerais de garantia da qualidade à reabilitação

A aplicação dos princípios de garantia da qualidade a obras de reabilitação de edifícios reveste-se, no entanto, de novos contornos comparativamente a obras de edifícios novos construídos de raiz. Este facto resulta essencialmente das especificidades e das características que as obras de reabilitação normalmente apresentam, nomeadamente:

- nem sempre ser possível, ou desejável, aplicar a uma obra de reabilitação todo o enquadramento legal e regulamentar em vigor para construções novas, podendo desta forma não estarem claramente definidas as disposições de referência;
- nem sempre ser possível especificar previamente, em projecto, todas as soluções e as pormenorizações da intervenção a realizar, dado que, à medida que se desenvolve a intervenção, podem surgir novos dados relativamente aos elementos construtivos do edifício e ao seu estado de conservação;
- algumas das exigências colocadas numa obra de reabilitação serem mais severas que as de uma obra de construção nova, particularmente no que respeita à necessidade de preservar a identidade arquitectónica e cultural do objecto a reabilitar (Figura 390), bem como de compatibilizar as técnicas construtivas e os materiais utilizados na reabilitação com a construção preexistente;
- existirem situações na reabilitação de edifícios e, em particular, na de edifícios habitacionais, que impõem cuidados adicionais na realização das obras, nomeadamente no que diz respeito à garantia de adequadas condições de habitabilidade, de salubridade e de segurança, quando se verificar a permanência dos moradores nas suas habitações durante a realização dos trabalhos;
- este tipo de obras ser muitas vezes realizado por empresas que, apesar de terem experiência em construção nova, se encontram pouco qualificadas para os trabalhos e as exigências da reabilitação.

Quando se realizam intervenções de conservação e de reabilitação de edifícios – e sobretudo quando se trata de património arquitectónico –, a necessidade de se garantir a qualidade dos trabalhos executados assume particular relevância (Figura 391). Neste domínio importa, assim, definir de forma muito clara as exigências que se colocam para que essa qualidade seja atingida. O Quadro 22 apresenta um resumo das principais exigências a considerar.

Figura 390 – Lisboa, São Bento, reabilitação de edifício habitacional preservando os elementos caracterizadores da fachada

Figura 391 – Reabilitação de património arquitectónico

Empresa construtora: A. Ludgero Castro

Quadro 22 – Principais exigências de garantia da qualidade em intervenções de reabilitação de edifícios

Exigências	Descrição
EXIGÊNCIAS DE AUTENTICIDADE	Garantir a autenticidade no uso de materiais, respeitando e mantendo os materiais originais, no pressuposto que a arquitectura dos edifícios, as soluções estruturais e construtivas e os materiais utilizados formam um todo insubstituível.
	Garantir a autenticidade estética, preservando as ideias arquitectónicas que construíram, alteraram e reinterpretaram os espaços e reflectiram o espírito das diversas épocas que o edifício atravessou, resultando num crescendo de valor histórico-cultural.
	Garantir a autenticidade histórica, mantendo a integridade histórica dos elementos dos edifícios e recusando intervenções que alterem ou falsifiquem essas evidências.
	Garantir a autenticidade construtiva e tecnológica, preservando o reconhecimento das tecnologias utilizadas e disponíveis nas diversas épocas que construíram essas arquitecturas.
	Garantir a autenticidade na preservação do carácter do lugar, porque um edifício nunca surge isolado, antes trava estreitíssimas relações com o lugar da sua fundação, seja ele urbano ou rural, influenciando as alterações de carácter que os sítios sofrem e sendo por eles influenciado.
EXIGÊNCIAS DE DURABILIDADE	As necessidades de durabilidade das soluções adoptadas em obras de reabilitação e conservação de edifícios antigos com valor histórico e cultural são mais severas que no caso de edifícios modernos correntes por serem substancialmente maiores os tempos de vida que se desejam para os edifícios antigos, devendo por isso optar-se nas primeiras pela aplicação de materiais e tecnologias testados e que apresentem garantias de durabilidade[265].
EXIGÊNCIAS DE COMPATIBILIDADE	Características como a porosidade e a permeabilidade ao vapor de água, assim como características mecânicas e de estabilidade físico-química, variações dimensionais de origem higrométrica e afinidade química, entre outras, devem ser devidamente ponderadas na fase de selecção de qualquer material em termos de compatibilidade com os materiais preexistentes na construção a conservar ou reabilitar.
	O uso de novos materiais e tecnologias de construção é necessário em determinadas acções de conservação; no entanto têm de ser garantidas condições de compatibilidade e durabilidade, assim como a sua reversibilidade.

[265] Aplicar materiais com períodos de vida útil de 10 ou 20 anos num imóvel com três séculos corresponde a transferir problemas para um futuro a curto prazo.

Desta forma, para alcançar os objectivos propostos, será necessária a aplicação de uma metodologia de garantia da qualidade logo desde a fase de análise e diagnóstico. Essa metodologia deve assegurar que a realização de todos os trabalhos, quer de análise e projecto, quer de execução, seja realizada por profissionais com formação adequada para o efeito, sendo este um dos factores que irá contribuir para o sucesso da intervenção.

Nos pontos seguintes desenvolve-se a metodologia que deve ser seguida, assim como algumas linhas de orientação que procuram abranger as várias fases de uma intervenção de reabilitação em edifícios de habitação.

Figura 392 – Lisboa, Freguesia do Castelo, estudo dos revestimentos

3.2.2 Metodologia de intervenção

3.2.2.1 Nota prévia

Para garantir a qualidade das intervenções de reabilitação, é necessário que se aplique uma metodologia que permita, de modo informado e ponderado:

- realizar o diagnóstico da situação, assim como fundamentar a posterior definição dos objectivos e do grau da intervenção (fase de análise e diagnóstico);
- conceber soluções de intervenção adequadas para dar resposta aos objectivos definidos (fase de projecto);
- executar uma correcta implementação das soluções preconizadas em projecto (fase de execução).

A fase de análise e diagnóstico deve abordar vários aspectos, nomeadamente, históricos, arquitectónicos e construtivos. A análise destes aspectos deve ser realizada a várias escalas: desde o tecido urbano onde se insere a intervenção, ao edifício a intervencionar e aos seus elementos constituintes (Figura 392). Os resultados de todos esses contributos, conjuntamente com a avaliação e o diagnóstico das anomalias e a definição das beneficiações a realizar, influenciam directamente as opções de intervenção, podendo obrigar a decisões divergentes das que, aparentemente, surgem como óbvias numa fase inicial.

Após a realização da fase anterior torna-se possível definir as opções e o grau de intervenção e esclarecer com o promotor as características definitivas do programa funcional a concretizar e o tipo de soluções técnicas de reabilitação, podendo então, a partir daí, dar-se início à elaboração dos diversos projectos necessários.

O projecto de reabilitação obriga-se a uma grande disciplina, consistindo num processo de síntese que tem de englobar uma grande pluralidade de informações e reflectir o seu claro entendimento. Este tipo de intervenção

Figura 393 – Parede com diferentes técnicas construtivas

Empresa construtora: A. Ludgero Castro

Figura 394 – Vista aérea de parte da cidade de Évora

Figura 395 – Pormenor construtivo do frontão de uma janela de sacada, com esgrafito

implica uma qualificação dos projectistas, aos quais se exige, para além do respeito pela "ética da conservação", um grande conhecimento do contexto, dos materiais, das interdependências e da pluralidade de funções de cada elemento construtivo e, ainda, o cumprimento dos condicionamentos de âmbito urbano, normativo e regulamentar eventualmente aplicáveis.

No projecto de reabilitação surge constantemente a necessidade de defrontar situações construtivas já pouco comuns (Figura 393), obrigando os projectistas a terem um bom conhecimento das técnicas de construção tradicional e de articular esse conhecimento com o estudo das novas capacidades técnicas, de forma a encontrar soluções de convivência ou de substituição entre os velhos e novos materiais e tecnologias. Após a concretização do projecto é já possível estimar-se sumariamente, mas já com algum rigor, os custos prováveis da intervenção.

Após a realização do projecto e o licenciamento da obra desenvolve-se a fase de execução. Nesta fase é elaborado o planeamento da obra e procede-se à realização da mesma. Nesta fase deve-se assegurar o acompanhamento da obra (mesmo após a sua conclusão), procedendo-se à monitorização dos resultados.

Análise e diagnóstico, projecto e execução da obra devem assim ser as fases a englobar numa metodologia que garanta a qualidade e o correcto desenvolvimento de uma intervenção de reabilitação de edifícios. Para que esta metodologia seja eficiente, importa destacar a importância da rapidez na obtenção de informações úteis, para o que é necessário assegurar a eficácia na selecção do tipo e do nível de profundidade das análises a desenvolver, assim como o seu correcto reflexo nos projectos.

Seguidamente analisam-se, com mais pormenor, as características e algumas especificidades de cada uma destas fases de actuação.

3.2.2.2 Fase de análise e de diagnóstico

Como foi mencionado no ponto anterior, uma metodologia adequada de desenvolvimento das acções de reabilitação implica um grande investimento logo na sua fase inicial para se obter um conhecimento profundo sobre o objecto a intervencionar, seja esse objecto um tecido urbano ou um edifício (Figura 394 e Figura 395). Para tal, é necessário desenvolver um processo analítico sistemático, que envolverá: acções prévias de reconhecimento, a eventual elaboração de estudos preliminares e a execução de algumas análises físicas. Esta recolha de informação e a correspondente análise devem então permitir efectuar um primeiro diagnóstico suficientemente rigoroso da situação.

A definição dos estudos preliminares a realizar (contemplando por exemplo, os levantamentos e as análises necessários para o conhecimento do objecto a intervencionar) será feita com base no âmbito e nos objectivos da reabilitação.

a) Estudos preliminares de reconhecimento

À escala dos edifícios, e tentando sistematizar, as acções de reabilitação física devem ser iniciadas com o desenvolvimento de trabalhos prévios de informação/reconhecimento destinados a obter uma informação preliminar quanto aos seguintes aspectos:

- tipo de anomalias existentes (análise dos danos);
- estado de conservação e segurança do imóvel (Figura 396);
- nível de conforto habitacional que ele oferece;
- especificidades e implicações (físicas ou urbanísticas) do contexto envolvente, estudando as particularidades arquitectónicas e a inserção urbana do objecto de estudo.

Figura 396 – Lisboa, Freguesia da Pena, cobertura muito danificada

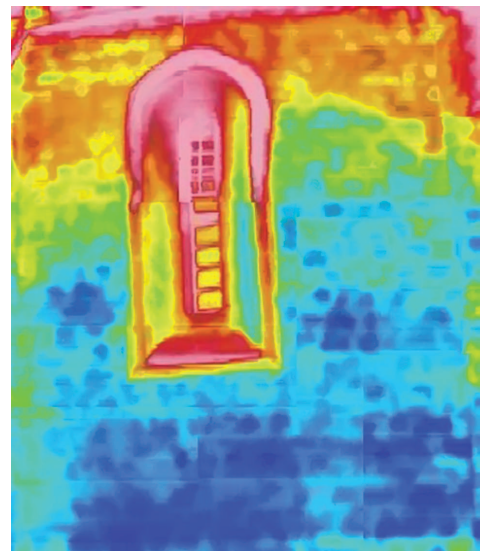



Figura 397 – Resultado de um ensaio de termografia

Neste reconhecimento prévio importa esclarecer qual o tipo de elementos constituintes do edifício, quais os sistemas e materiais utilizados na sua construção e quais as situações de maior risco que eventualmente possam ocorrer. As deficiências existentes devem ser registadas num relatório escrito simples, que deve ser complementado com esquemas gráficos auxiliares, desenhos ou mesmo fotografias, para que as respectivas causas sejam mais tarde cuidadosamente estudadas.

b) Análises especializadas

Após esta informação inicial, desenvolve-se um reconhecimento mais cuidado a partir de uma análise especializada ao edifício abrangendo diversos pontos de vista, do arquitectónico e histórico, ao tecnológico e construtivo (Quadro 23).

Por vezes pode ser necessário, para o estabelecimento de um diagnóstico suficientemente seguro, aprofundar ou garantir certas análises através de sondagens e prospecções a elementos ou partes da construção. Tal pode implicar a realização de ensaios no local e/ou em laboratório, a fim de se determinar o estado, as capacidades e as características essenciais dos materiais e dos elementos construtivos preexistentes, assim como as causas das anomalias verificadas (Figura 397). Poderá, eventualmente, ser necessário a realização de verificações e ensaios especializados e mais profundos, por vezes algo destrutivos[266], ou realizar ensaios não-destrutivos

[266] Picar paramentos, levantar o pavimento, extrair amostras, realizar prospecções, etc.

(que a evolução da técnica hoje facilita) mas por vezes algo onerosos[267], exigindo-se consoante as situações o recurso a aparelhagem de medida mais ou menos sofisticada[268].

Quadro 23 – Elementos susceptíveis de análises especializadas

Grupo	Elementos
DADOS EXTERIORES AO EDIFÍCIO	Iconografia histórica – antigos projectos, mapas, cadastros antigos, postais, vistas e perspectivas de viajantes, documentação gráfica avulsa, etc.
	Literatura – manuscritos, testamentos, doações, artigos de jornal, etc.
	Estatísticas relativas ao ambiente construído – número de edifícios, número de alojamentos, regime de propriedade, infra-estruturas básicas, época de construção, actividades comerciais, equipamentos e serviços existentes, riqueza gerada, etc.
	Estatísticas demográficas – número de moradores, estrutura etária, número e tipo de agregados familiares, tipo de situação em relação ao emprego, qualificações, etc.
DADOS INTRÍNSECOS AO EDIFÍCIO	Elementos de referência – autores, projectos, datas de projectos de construção, de início de utilização, de intervenções, etc.
	Aspectos de composição arquitectónica – tipologia arquitectónica, módulos dimensionais reguladores e seu respeito pelas práticas das diferentes épocas, traçados geométricos de composição e de regulação das proporções entre partes e entre espaços, reflexos de escolas regionais ou nacionais, etc.
	História do edifício – tipologia construtiva e alterações à construção original, materiais e procedimentos construtivos utilizados, ocupação ao longo do tempo, etc.
	Elementos de especial interesse – pinturas, murais, ferragens, caixilharia, marcas de canteiros, lápides, estereotomias, etc.
	Situação actual – características arquitectónicas e construtivas.
	Estado de conservação – estrutura, telhado, fachadas, interior do edifício, equipamentos técnicos, etc.

[267] Como os obtidos pela aplicação de técnicas sofisticadas como a magnetometria (presença, dimensões, geometria de elementos metálicos), a termografia (detectando descontinuidades interiores na construção, diferentes situações e composições nas alvenarias, etc.) ou ainda a radiografia.

[268] Fleximetros, extensómetros, dinamómetros, meios ópticos (fotografia, fotogrametria, endoscopia, etc), meios acústicos (sensores), termómetros, higrómetros, etc.

É assim possível determinar, em grande medida, as acções necessárias para a resolução das anomalias detectadas, e ainda, para a intervenção de reabilitação no edifício, permitindo prever a amplitude provável dessa intervenção em termos de execução física e de custos. Podem assim obter-se nítidos ganhos do ponto de vista económico e de expectativas da qualidade final na intervenção assegurando, em princípio, a salvaguarda de valores preexistentes, evitando-se obras desnecessárias ou irreflectidas e contribuindo fortemente para reduzir o tempo de elaboração do projecto e da execução das obras.

Figura 398 – Obra vedada com redes e dispositivos de segurança contra quedas

c) Aspectos socio-espaciais

As obras de reabilitação de edifícios não devem descurar os aspectos sociais. De facto, se por um lado estas obras perspectivam a melhoria das condições do edificado e dos espaços exteriores, desse modo elevando a qualidade de vida das populações, por outro lado perspectivam a manutenção e a sustentabilidade dos contextos em que intervêm. Assim, devem-se prever, logo desde o início, as consequências que as obras podem causar na vivência quotidiana dos contextos residenciais. Para tal é necessário que na fase de análise e diagnóstico se tenham em conta:

- as susceptibilidades do tecido social;
- as dinâmicas de conviviabilidade e sociabilização;
- as manifestações rituais e festivas que decorrem em determinados espaços;
- as eventuais necessidade de realojamento;
- as situações de risco em decorrência das obras (desabamentos, objectos/equipamentos e espaços de obras perigosos, etc., Figura 398).

d) Aspectos económicos

Os trabalhos de reabilitação apresentam características propiciadoras de um encarecimento das obras, que pode em parte escapar ao controlo dos responsáveis. Há, portanto, que gerir os custos com realismo, proximidade, conhecimento e flexibilidade, logo desde o primeiro momento. Para tal é necessário que na fase de análise e diagnóstico os factores económicos sejam considerados, nomeadamente no que diz respeito aos seguintes aspectos:

- importância do controlo de custos, combinando a definição do que se pretende (o programa) com as prioridades da reabilitação (o diagnóstico) e os recursos disponíveis, assim como com as possibilidades de financiamento;

Figura 399 – Estaleiro em zona antiga limitando a capacidade de circulação

- confronto entre a graduação da intervenção pretendida e os recursos, provavelmente reduzidos, e as prioridades do programa, a fim de informar as soluções da fase inicial do projecto;
- desenvolvimento de um conjunto de soluções com um grau de definição que se situe entre o do "estudo de viabilidade" e o do "estudo prévio" correntes, devendo começar-se por um "diagnóstico preliminar" e terminar-se numa "estimativa preliminar"; entre ambas estas etapas apuram-se as soluções que respeitem o programa e o diagnóstico e se enquadrem nos limites da capacidade de financiamento (próprio, a fundo perdido e a crédito).

3.2.2.3 Fase de projecto

Para além dos factores atrás referidos, que condicionarão o desenvolvimento de um projecto de reabilitação, existem ainda factores intrínsecos ao desenvolvimento físico dos trabalhos[269]. De facto, o lançamento de uma obra de reabilitação constitui uma fase delicada que abrange:

- a necessidade de estabelecer um cuidadoso planeamento e de assegurar uma eficaz e racional gestão dos trabalhos previstos, que permita um cuidadoso controlo de custos;
- o estudo das implicações e dificuldades na organização do estaleiro, com as dificuldades inerentes aos tecidos urbanos, em particular em zonas antigas (Figura 399);
- a realização de trabalhos preparatórios e de consolidação preventiva que garantam a necessária segurança no decorrer dos trabalhos futuros e preservem as partes delicadas dos edifícios sujeitos a essas obras.

Acresce ainda que uma obra de reabilitação de edifícios, contrariamente a uma construção nova, não se realiza sobre um terreno vazio, mas sobre um edifício já existente. No caso particular de edifícios habitacionais, as implicações de os trabalhos se realizarem em locais ocupados introduzem particularidades quanto ao processo de desenvolvimento do projecto e da obra, nomeadamente no que diz respeito ao faseamento dos trabalhos e aos eventuais realojamentos a efectuar.

Tal como referido anteriormente, a realização de um diagnóstico fiável é fundamental para a qualidade do trabalho de reabilitação a desenvolver futuramente. Com os elementos recolhidos pode-se então escolher a solução global, elaborar o programa definitivo e iniciar o projecto.

[269] Estes aspectos são desenvolvidos em maior profundidade em 3.2.2.4.

a) Elaboração do projecto

O projecto de reabilitação pressupõe uma síntese que reflectirá o conhecimento adquirido nas fases anteriores, fixando as principais decisões sobre o destino e o desempenho futuros dos espaços e dos elementos funcionais dum edifício, compatibilizando as suas possibilidades e vocações com as intenções dos promotores da operação e ainda com as restrições de carácter urbano e legal. Uma grande parte das anomalias constatadas em edifícios (36 a 49%)[270] são devidas a deficiências de projecto (Figura 400), pelo que a aposta num bom projecto deve ser considerada como um investimento na qualidade construtiva da obra e na contenção dos custos globais associados e não como um mero acréscimo de custos.

Figura 400 – Distribuição das anomalias em edifícios por tipo de causa

A nível da gestão de custos, é fundamental conhecer a natureza e o peso dos factores de custo e de encarecimento da obra para se obterem estimativas correctas na fase do projecto e para saber como reduzi-las quando ultrapassam os limites orçamentais estabelecidos. Deste modo, na fase de projecto deve-se:

- analisar quais os desajustes entre a "estimativa preliminar" e os recursos disponíveis ou as prioridades estabelecidas, do que pode resultar uma reformulação do programa;
- identificar e analisar quais os pontos críticos do projecto (trabalhos responsáveis pelos principais custos, nomeadamente pela importância da respectiva rubrica na estrutura de custos; trabalhos considerados prioritários; trabalhos que podem condicionar futuras opções, etc.) de forma a definir as melhores soluções em termos de qualidade, flexibilidade e custo;
- definir quais os trabalhos a desenvolver e as suas fronteiras, com rigor, pormenor e clareza;
- estabelecer um orçamento discriminado, apoiado num mapa de quantidades de trabalho completo, com articulados que identifiquem objectiva e inequivocamente os trabalhos a realizar[271], nomeadamente, o que se encontra incluído e não incluído, ou então exigir que o empreiteiro apresente a sua proposta com idêntico pormenor descritivo;

[270] J. Reygaerts [et al.] - Comment Éviter les Dégrâts. In *CSTC*. N° 3, p.8.

[271] Estes trabalhos devem preferencialmente ter uma ligação facilitada com as cláusulas técnicas especiais do caderno de encargos com eles relacionadas (por exemplo, através da adopção de um sistema de numeração/codificação de artigos comum com aquelas cláusulas).

Figura 401 – O Coordenador de Projecto deve ter uma formação suficientemente abrangente para poder verificar e avaliar o desenvolvimento do projecto

- definir com objectividade e rigor os critérios de medição a aplicar em cada trabalho, de modo a que se evitem eventuais conflitos e sobrecustos em obra derivados de eventuais interpretações distintas por parte dos diferentes intervenientes;
- introduzir na gestão dos custos a noção de "custo global", que envolve os custos de manutenção e exploração, e fazê-lo desde o início da concepção, dado o diferente impacte que têm as diversas soluções alternativas possíveis neste tipo de custo.

O projecto de reabilitação deve assim procurar levar ao extremo a melhor exploração possível dos recursos existentes, tirando o maior partido das principais características físicas do tipo de edifício sobre o qual incide, não só em termos de espaços e linguagens arquitectónicas caracterizadoras, mas também em termos de maximização das possibilidades de recuperação e aproveitamento do sistema estrutural e construtivo original.

Nos projectos de reabilitação é particularmente importante a participação de especialistas nos diversos domínios – com formação e experiência em reabilitação – actuando no seio de equipas interdisciplinares, enquadrados e coordenados por um técnico generalista de sólida experiência e formação em reabilitação, o Coordenador de Projecto (Figura 401). De facto, nestas operações torna-se particularmente grave desenvolver acções de projecto isoladas e parciais, sem se assegurar a imprescindível articulação e incidência dessas decisões sobre outros projectos de especialidade, ou mesmo sobre o quadro geral da operação. Desta forma, o Coordenador de Projecto, de modo garantir a qualidade do projecto, deve:

- identificar e documentar os requisitos do cliente;
- mobilizar as equipas;
- compatibilizar os respectivos planos de actuação;
- promover uma circulação de documentação necessária e suficiente;
- assegurar a compatibilidade dos diferentes projectos;
- promover reuniões;
- assegurar o cumprimento dos objectivos pretendidos.

Posteriormente, cada equipa projectista relativa a cada especialidade envolvida na intervenção de reabilitação deve definir completamente os elementos projectados, com a descrição e a justificação técnicas das soluções preconizadas. As especificações do projecto devem cumprir, não só a regulamentação e normativa aplicáveis, mas também as boas regras da arte, e conter, de forma explícita, todas as especificações necessárias para a verificação e a validação do projecto.

Assim, os projectos devem:

- satisfazer aos objectivos definidos para a intervenção;
- identificar características dos materiais, tecnologias e processos construtivos;
- conter referências aos critérios de aceitação;
- identificar documentação técnica;
- conter referências relativas às exigências na fase de obra, em particular as referentes à segurança, à higiene e à saúde;
- conter referências relativas a exigências na fase de utilização dos edifícios, designadamente de exploração e manutenção.

Figura 402 – Verificação dos elementos de projecto pelo Chefe de Projecto

Em cada fase de projecto, desde o programa base ao projecto de execução, as peças escritas e desenhadas que a compõem devem passar por três etapas de desenvolvimento distintas, associadas ao processo de controlo interno da qualidade da equipa projectista:

- a etapa da elaboração dos elementos de projecto;
- a etapa da verificação desses elementos (Figura 402);
- a etapa final de validação dos elementos constituintes do projecto.

Na etapa de elaboração, são escolhidas e pormenorizadas as soluções de projecto e são elaboradas as diversas peças escritas e desenhadas em consonância com a fase de projecto a que se referem. Na etapa de verificação, o Chefe de Projecto de cada especialidade, em conjunto com o Coordenador do Projecto, analisa os elementos produzidos, de modo a assegurar que o projecto está completo para a fase em questão e que as soluções preconizadas satisfazem aos objectivos pretendidos. A etapa de validação do projecto, desenvolvida pelo Coordenador do Projecto, pretende evidenciar a qualidade do mesmo, assegurando que os elementos que o compõem se encontram em condições de serem entregues ao Dono de Obra e que vão de encontro aos requisitos estabelecidos.

Após a entrega do projecto, o Dono de Obra poderá recorrer a uma entidade externa – normalmente uma equipa projectista diferente da equipa do autor do projecto – para proceder à sua revisão. Com esta revisão, pretende-se, entre outros aspectos, detectar eventuais deficiências, verificar a satisfação das disposições legais e regulamentares aplicáveis, verificar a compatibilidade e a coerência das soluções adoptadas, e verificar se os elementos entregues são suficientemente claros e completos para permitirem a realização dos trabalhos em obra sem dúvidas ou ambiguidades. Em alternativa à revisão do projecto, o Dono de Obra poderá optar pela

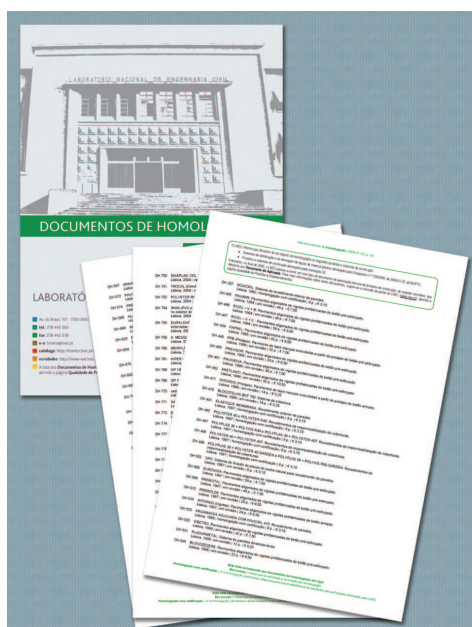



Figura 403 – Lista de Documentos de Homologação LNEC

Figura 404 – Edifício por reabilitar e edifício já reabilitado com alteração completa dos vãos da fachada

verificação do mesmo, no seu todo ou nas suas partes constituintes, sendo esta actividade menos extensiva que a anteriormente descrita.

No caso de ter sido efectuada a revisão ou a verificação do projecto e de terem sido detectadas deficiências nos seus elementos constituintes, importa garantir que essas deficiências sejam comunicadas ao autor do projecto e por ele devidamente corrigidas, após a sua apreciação e concordância.

A prescrição de materiais deverá ser realizada tomando em consideração a existência de evidências da qualidade, tais como Documentos de Homologação (Figura 403), Aprovações Técnicas Europeias, Certificados de Conformidade dos produtos ou Boletins de Ensaios realizados por entidades idóneas. Deve ter-se um especial cuidado relativamente à compatibilidade dos materiais e dos processos de execução da obra com os materiais e soluções construtivas preexistentes. Para tal, poderão ser definidos procedimentos que permitam posteriormente, durante a fase de execução, validar as escolhas realizadas em projecto.

Importa ainda referir que o projecto deve, obviamente, não só respeitar os condicionamentos provenientes da normativa técnica, edificatória e urbanística, mas também preocupar-se profundamente com a justificação pública (social, cultural e económica) das suas implicações. Na reabilitação é sempre preferível uma atitude de negociação e participação à irredutibilidade de posições extremas como as resultantes de reivindicações de pretensa "autonomia de autor" ou da prepotência do dono da obra.

A importância de assegurar a manutenção da reconhecibilidade da tipologia original na edificação em que se intervém, assim como a necessidade de compreender a gramática que caracteriza a imagem urbana da área envolvente e de a fazer respeitar pelas novas linguagens que se propõem, são outros factores importantes a ter em consideração. Haverá assim que garantir a continuidade das principais permanências estruturais, mas também dos elementos linguísticos e formais que identificam e caracterizam a arquitectura da cidade consolidada. Implica também salvaguardar ou estabelecer um adequado enquadramento e o diálogo entre as velhas e novas construções, procurando a ponte, sempre difícil mas compensadora de se percorrer, entre a contemporaneidade e o passado.

Nesse sentido, nas obras de reabilitação dum determinado edifício deve considerar-se sempre que possível a salvaguarda dos elementos formais mais característicos, nomeadamente, pormenores como os remates, as platibandas, os socos, as pilastras, os enquadramentos dos vãos, ou outros elementos figurativos de interesse histórico ou cultural (Figura 404).

Por outro lado, e tão importantes como as formas que caracterizam os edifícios, são as texturas, as cores e os tipos de materiais de revestimento tradicionalmente empregues. Nas obras a desenvolver deve existir, por essa razão, um especial cuidado com os materiais de acabamento, procurando garantir a consonância e o diálogo com o contexto envolvente. Assim, também deve ser prevista a acção transformadora do tempo sobre os materiais empregues, preferindo-se soluções tradicionais àquelas onde existam dúvidas sobre o seu aspecto futuro.

Figura 405 – Porto, Café da Ribeira, arquitectura contemporânea em tecido histórico

As desejáveis intimidade e fundamentação mútua entre o "velho" e o "novo" (Figura 405) não implicam o desenvolvimento de aproximações temerosas traduzidas em obrigações de respeito mimético, ou de exaltação do "pastiche", mas obrigam a uma delicada e sensível negociação entre as linguagens formais de arquitecturas que pertencem a diferentes épocas e representam os respectivos valores culturais, salvaguardando o lugar das épocas já representadas mas também das que ainda se irão representar.

b) Organização do projecto

Desde o início da elaboração do projecto é necessário definir prioridades. Estas prioridades podem estar relacionadas com variados aspectos, tais como o custo, a duração do projecto ou de partes deste, os meios necessários à sua realização, a limitação dos impactes negativos nos ocupantes e no comércio vizinho, e a limitação do impacte na via pública.

Na fase inicial de projecto, deve existir uma grande articulação entre os projectistas das diferentes especialidades envolvidas na obra. Assim, por exemplo, as condições de conforto térmico e acústico e de iluminação devem ser pensadas em conjunto, e devem ser compatibilizadas as localizações das diversas redes existentes no edifício (de distribuição de água, de drenagem de águas residuais domésticas, de drenagem de águas pluviais, de electricidade, de AVAC, etc.)[272].

Assim, a figura de um Coordenador de Projecto (ver 3.2.2.3 alínea a) que detenha uma visão global e integradora do projecto na sua totalidade, englobando as várias especialidades, é essencial para o sucesso da intervenção a realizar. Será esse coordenador que facilitará o diálogo e a troca de informação entre os diversos intervenientes na elaboração do projecto. A sua intervenção pode também ser determinante para evitar situações de conflito que muitas vezes só são detectadas aquando da realização material dos trabalhos.

[272] Outros exemplos que poderão ser apontados são o aproveitamento de trabalhos de impermeabilização de uma cobertura em terraço para integrar um sistema de protecção térmica e o aproveitamento de certos trabalhos de reabilitação para melhorar o comportamento do edifício às acções sísmicas.

Figura 406 – Alguns documentos com aspectos jurídico/administrativos condicionantes

Desta forma, a identificação e a resposta adequada aos pontos de indecisão e conflito constituem aspectos que contribuem para o sucesso dum projecto de reabilitação dum edifício. É deste modo essencial conseguir planear e tomar decisões técnicas de uma forma atempada para evitar problemas que poderiam ter sido detectados anteriormente.

Assim, para a elaboração do projecto, importa definir claramente:

- os aspectos de ordem metodológica e conceptual mais adequados à estratégia de condução e evolução do projecto geral de arquitectura, estabelecendo a necessária articulação e integração com os projectos das especialidades (de estruturas e das diferentes instalações);
- os aspectos jurídicos e administrativos condicionantes (Figura 406), estudando as disposições legais aplicáveis de índole urbanística (por exemplo, a existência de um plano de salvaguarda e as suas implicações) ou regulamentar, (eventuais restrições ou servidões de utilidade pública, nomeadamente a nível de protecção ou classificação patrimonial, ou mesmo os referentes a questões de direitos de propriedade e de competências);
- os aspectos económicos do empreendimento, estimando os custos prováveis (a partir da aplicação de métodos expeditos de avaliação de custos, numa primeira fase, e procedendo posteriormente a quantificações dos custos finais mais realistas através das medições), de forma a estabelecer-se correctamente o quadro económico e financeiro que apoiará a obra e a previsão dos materiais, do equipamento e da mão-de-obra necessários à sua execução;
- os aspectos organizativos da obra, prevendo os métodos tecnológicos possíveis (com o estudo de soluções várias) de forma a antecipar os problemas, para não os agravar com soluções técnicas inadequadas.

Os elementos constituintes do projecto, sob a forma de peças escritas ou de peças desenhadas, devem estar identificados de forma inequívoca que permita em obra a verificação das versões mais recentes e actualizadas e a sua correcta utilização.

Relativamente às peças escritas, justifica-se uma referência ao Caderno de Encargos e às Cláusulas Técnicas Especiais. Quanto mais completa for a definição dos trabalhos descritos e referenciados nesses documentos, assim como as suas especificações e exigências técnicas, menos lugar haverá a dúvidas e a diferentes interpretações daquilo que se pretende executar. Nesse sentido, mais fácil será a realização dos trabalhos e a avaliação da sua conformidade com o que se encontrava definido, dando lugar a um menor

número de situações de conflito que poderiam ocasionar um aumento de prazos e de custos.

Nas peças desenhadas e no Caderno de Encargos devem também estar definidos as características dos materiais, assim como o modo de realização dos trabalhos. É ainda recomendável que o Caderno de Encargos inclua a lista dos materiais sujeitos a aprovação explícita do dono da obra ou com aprovação condicionada à execução de ensaios, com as características a ensaiar e os critérios de aceitação bem definidos. A definição dos materiais a aplicar deve preferencialmente ser do tipo exigencial e não prescritivo, indicando as características que os materiais devem possuir, sem referência a marcas e a designações comerciais; uma tal formulação, aliás obrigatória em concursos de empreitadas de obras públicas, permite uma maior liberdade ao construtor na escolha dos materiais que cumpram as exigências definidas e sejam adequados ao uso pretendido.

Quanto às peças desenhadas (Figura 407), é importante a correcção da sua representação gráfica (sob o ponto de vista geométrico, mas também de rigor dimensional), sendo este aspecto de primordial importância na fase de restituição e levantamento da construção preexistente. A qualidade do levantamento realizado irá reflectir-se profundamente no desenvolvimento do projecto. No limite, um erro de levantamento pode induzir a erros de projecto que poderão provocar posteriores atrasos e custos muito significativos. Por outro lado, o projecto de reabilitação deve ter suficiente versatilidade de modo a permitir incorporar os imprevistos que inevitavelmente se irão manifestar no decorrer da obra.

Nos projectos de reabilitação é imprescindível garantir uma eficiente documentação e o registo de todas as intervenções previstas, deixando claramente legível para o futuro, através de adequada representação gráfica e escrita, as características físicas encontradas na construção preexistente, as alterações projectadas e as efectivamente realizadas.

3.2.2.4 Fase de execução

Numa obra de reabilitação, devido à elevada especialização dos trabalhos a executar, operam muitas vezes em simultâneo diferentes subempreiteiros e mesmo diferentes empreitadas. Este tipo de situação requer necessariamente um esforço suplementar no planeamento e na coordenação das subempreitadas, bem como na elaboração do projecto. É também conveniente ter em conta desde o início do projecto as condições de organização do estaleiro, especialmente quando a obra decorra em tecidos urbanos antigos, com arruamentos estreitos e alta densidade de construção (Figura 408).

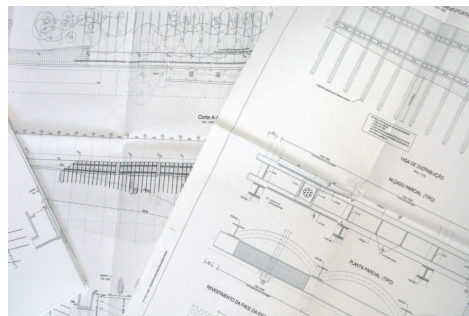



Figura 407 – Peças desenhadas de um projecto

Figura 408 – Rua cortada pela instalação de um estaleiro (note-se a existência de uma viatura semi-enterrada em brita)

Na passagem da fase de fim de projecto para o início da obra, deve haver uma discussão do projecto entre a equipa de projecto e os agentes envolvidos na execução da obra. Esses agentes devem ser identificados e os diferentes trabalhos das subempreitadas definidos. Deve verificar-se também a qualificação das empresas que executam intervenções de reabilitação como meio de garantir o sucesso da intervenção, bem como o cumprimento de todos os requisitos colocados para a realização da obra.

Importa garantir, neste âmbito, que os trabalhos sejam devidamente coordenados pela equipa de gestão/fiscalização e pelo empreiteiro geral, e que cada participante seja responsabilizado pela sua intervenção especifica e pela transferência do seu objecto de trabalho aos intervenientes subsequentes. Além disso, deve estabelecer-se o planeamento geral da execução da obra.

a) Planeamento dos trabalhos

O planeamento dos trabalhos permite identificar e determinar quais as actividades a executar e estabelecer a interligação sequencial e temporal das mesmas, tendo em conta os métodos de trabalho e os recursos a elas afectos. Neste sentido, o Plano de Trabalhos constitui uma ferramenta de auxílio que permite não só estabelecer o encadeamento das actividades como também controlar os prazos, as durações e os custos associados.

Geralmente, o planeamento dos trabalhos é realizado recorrendo à utilização de programas informáticos específicos onde é possível, de uma forma integrada, considerar os aspectos atrás indicados e, de uma forma mais eficaz e menos trabalhosa, estabelecer uma calendarização dos trabalhos. Estes programas poderão basear-se em diversos modelos de planeamento e controlo das durações das actividades, nomeadamente:

- método CPM (planeamento e controlo do factor tempo, admitindo que as durações das actividades são deterministas);
- método PERT (planeamento e controlo do factor tempo, admitindo que as durações das actividades são probabilísticas);
- método CPM-custo (planeamento e controlo integrado dos factores tempo e custo, admitindo que as durações das actividades são deterministas).

Do planeamento das actividades resulta geralmente a identificação do caminho crítico, constituído pelas actividades nas quais qualquer alteração na sua duração tem imediatas repercussões na duração total da obra.

São, pois, estas as actividades sobre as quais deve ser exercido um maior controlo na sua duração e execução.

Numa intervenção de reabilitação de edifícios é importante desenvolver um cuidado planeamento (Figura 409), nomeadamente porque muitas vezes se verificam situações tais como: a presença de ocupantes nos edifícios a reabilitar; um realojamento provisório não previsto em fase inicial; e a necessidade de estudar a compatibilidade e a natureza dos diferentes trabalhos com possíveis alterações na sua sequência de desenvolvimento assim como na sucessão das especialidades intervenientes. O planeamento das operações de reabilitação deve ser suficientemente preciso e, ao mesmo tempo, suficientemente flexível para enquadrar o grande número de imprevistos, sobretudo de ordem económica, que sempre surgem nestes trabalhos.

Figura 409 – Diagrama de Gantt para planeamento de trabalhos

Desta forma, considera-se que o planeamento deve:

- fixar objectivos (estes objectivos poderão ser qualitativos, financeiros, temporais, etc.);
- definir quais os trabalhos a desenvolver e as suas fronteiras, com rigor, pormenor e clareza;
- identificar os intervenientes em cada um dos trabalhos a realizar e as respectivas qualificações a exigir;
- enunciar os métodos e tecnologias a empregar, os quais devem ser, sempre que possível, baseados em processos normalizados;
- atribuir competências e identificar responsabilidades.

Numa obra de reabilitação de edifícios, na qual podem intervir empresas de pequena dimensão e com poucos recursos, a duração das actividades será fortemente condicionada pelas restrições impostas pelos meios humanos, tecnológicos e financeiros que essas empresas possuam. Estes aspectos devem ser tidos em conta quer por quem planeia a obra (empreiteiro geral e/ou fiscalização) quer por quem dela beneficia ou a controla (dono de obra, promotor, fiscalização), devendo assegurar-se que os meios disponíveis e/ou afectos são adequados e compatíveis com as durações das actividades e o planeamento efectuado e que são cumpridos os objectivos gerais da obra em termos de qualidade, prazo e custos.

Há ainda que ter em conta, a nível do planeamento, que na maioria dos casos existem restrições e situações imprevistas que se traduzem em rendimentos de trabalho inferiores aos usuais numa obra nova. Uma das restrições

Figura 410 – Realização de obras em edifício habitado

Figura 411 – Porto, conjunto habitacional da Bouça, sinal de desvio e passadiços provisórios para acesso aos fogos

possíveis é o facto do edifício a reabilitar estar ocupado (Figura 410), devendo-se equacionar desde o início do projecto o realojamento temporário, eventualmente rotativo, dos moradores em outros edifícios próximos do lugar inicial.

A determinação da quantidade de alojamentos necessários é realizada em função dos agregados familiares a realojar, mas também dos prazos a cumprir, da obtenção de uma carga de trabalho regular, da importância dos trabalhos e da preocupação de redistribuição dos alojamentos. Em caso de operações em que se utiliza um sistema de realojamento rotativo, as datas de entrada e saída dos moradores devem ser bem definidas. Também convém prever margens de segurança para evitar bloqueios técnicos.

Se os alojamentos se mantiverem ocupados durante a fase de obra, existem problemas de segurança e de incómodo mútuo entre os residentes e os trabalhadores. Nestes casos é necessário realizar os trabalhos rapidamente e a certas horas, assim como efectuar, por vezes, ligações provisórias à noite das redes de abastecimento e distribuição de água, de drenagem de águas residuais, de gás e de electricidade. Existem também problemas de responsabilidade em relação ao mobiliário que seja mantido nos alojamentos durante a intervenção de reabilitação para evitar a sua transferência temporária para outro local e a ocorrência de eventuais degradações do mesmo durante o processo.

b) Aspectos socio-espaciais

Quando se intervém sobre uma área urbana consolidada não se actua somente sobre edifícios, mas também sobre um tecido social que reside, trabalha ou utiliza essa mesma área. Assim, no decorrer de uma obra de reabilitação, especialmente se esta incidir sobre edifícios ocupados, é essencial que se tenham em conta as consequências sociais da intervenção (Figura 411). Estas consequências serão tanto maiores quanto maior for a escala de intervenção. De facto, uma actuação sobre um tecido urbano ou um quarteirão irá gerar um maior número de problemas do que uma intervenção num edifício, e consequentemente uma maior complexidade e dificuldade na procura de soluções.

Nos casos em que se actua a uma escala urbana ou em edifícios habitados, as obras podem causar problemas de inaptidão, de desassossego, de solidão e de risco. Assim, é fundamental a constituição de formas de acompanhamento e apoio social no decurso das obras, sobretudo tendo em consideração as populações de risco, como são os casos

dos idosos e das famílias numerosas ou constituídas por indivíduos jovens. As obras podem afectar determinadas dinâmicas sociais causando sentimentos de insatisfação e desrespeito para com a intervenção (Figura 412). No sentido de promover o respeito da população afectada com as intervenções e de perspectivar futuras dinâmicas de manutenção, é fundamental envolver a população nos processos, informando-as sobre o objecto, os objectivos e os tempos de duração das obras.

Devem também prever-se formas de rotatividade das populações em função da necessidade de realojamento decorrente das obras, de eventuais desabamentos ou de causas afins, assim como formas de lidar com situações de risco.

A par da importância do acompanhamento e do apoio social, deve considerar-se quão fundamental é desenvolver tais aspectos numa perspectiva de planeamento e gestão social, desse modo criando condições para uma efectiva manutenção e auto-sustentação dos respectivos contextos.

Figura 412 – Lisboa, Alfama, rua enfeitada para as festas de Sto. António

c) Organização e instalação do estaleiro

As condições de organização e gestão do estaleiro em obras de reabilitação são particularmente delicadas se comparadas com as verificadas em obras de raiz. Essa organização confronta-se com dificuldades provenientes da eventual presença de ocupantes durante as obras, da dificuldade do transporte de materiais para a obra, da necessidade de remoção de entulho, da existência de possíveis choques com os tráfegos rodoviários e pedonais locais e ainda com a interferência e a incomodidade que as obras podem causar aos residentes de edifícios vizinhos.

Figura 413 – Pequeno estaleiro ocupando parte da via pública

No Quadro 24 apresenta-se uma sistematização dos principais factores que afectam a organização do estaleiro em obras de reabilitação. Devido às especificidades de uma obra de reabilitação onde múltiplos factores podem afectar a organização do estaleiro, a instalação do respectivo estaleiro deve revestir-se de cuidados especiais.

A dimensão de um estaleiro para uma obra de reabilitação pode variar consideravelmente. De facto, uma intervenção de reabilitação pode consistir numa pequena obra, em que o próprio edifício a reabilitar dispõe de áreas onde poderá ser montado um estaleiro de dimensões reduzidas para preparação dos trabalhos (Figura 413), ou, pelo contrário, implicar trabalhos de grande envergadura que necessitam de estaleiros com dimensão semelhante ao da construção nova de edifícios.

Quadro 24 – Principais factores que afectam a organização do estaleiro em obras de reabilitação

CONTEXTO ENVOLVENTE	características dos acessos, em termos dimensionais, de cargas admissíveis e de densidades de circulação pedonal e rodoviária
	implicações espaciais e mecânicas dos sistemas de transporte vertical ou horizontal de materiais em obra, e do tipo de sistema de evacuação de resíduos da construção
	existência de edifícios vizinhos degradados ou de grande valor patrimonial cujas condições de conservação ou estabilidade podem ser afectadas pelo desenvolvimento das obras
	existência de especiais sensibilidades ambientais ao incómodo causado pelos trabalhos (proximidade de hospitais, escolas, etc.), e proximidade de actividades comerciais que possam ser afectadas
EDIFÍCIO	características dimensionais dos espaços disponíveis para arrumo dos materiais ou para execução dos trabalhos
	existência de pessoas estranhas à obra no local do estaleiro
	estado geral de conservação do edifício, obrigando eventualmente a acções de consolidação preventiva de determinadas partes
PROJECTO	eventual necessidade ulterior de prospecções em elementos de construção anteriormente mal identificados, de forma a esclarecer melhor as características dos materiais e das técnicas aplicadas, podendo implicar a programação de ensaios necessários ao prosseguimento dos trabalhos (ensaios de carga, de determinação do teor de água, etc.)
	previsão de reutilização de materiais e elementos da construção original, com implicações inevitáveis na sua armazenagem
	necessidade de demolição e/ou substituição de elementos da construção, com consequências na sequência dos trabalhos previstos e na organização do estaleiro
	grau e natureza dos trabalhos previstos, em termos de potências a instalar e consequentes necessidades energéticas, e necessidades de protecção específica durante o seu desenvolvimento
ASPECTOS HUMANOS	problemas de higiene e de segurança dos residentes, operários e terceiros, e necessidade de minimizar as alterações temporárias causadas na vida quotidiana desses residentes
	necessidade de minimizar a dimensão do estaleiro mediante um cuidadoso faseamento dos trabalhos, calendarizando de forma adequada a carga de pessoal em obra
	impacte dos trabalhos a realizar em termos de grau de incomodidade, ou insegurança, sobre os alojamentos vizinhos
ASPECTOS REGULAMENTARES	necessidade de obter autorizações administrativas e de cumprir a normativa aplicável à execução de uma obra em meio urbano
ASPECTOS ECONÓMICOS	necessidade de obter um adequado compromisso entre o custo dos trabalhos e os rendimentos previstos, analisando eventuais atrasos no desenvolvimento dos trabalhos ou alterações dos mesmos em consequência dos numerosos factores que surgem no decurso da obra

Muitos dos cuidados especiais a reter prendem-se com a ocupação de via pública, com a segurança dos utentes dessa via e com a remoção dos resíduos da obra. Assim, independentemente da dimensão do estaleiro, podem-se tecer as seguintes considerações:

- o espaço utilizado para estaleiro deve ser vedado de forma a impedir o acesso de pessoas estranhas (este facto prende-se com o normal decorrer dos trabalhos e com a segurança de pessoas);
- o espaço do estaleiro deve ser sinalizado de uma forma inequívoca, que permita identificar a realização de trabalhos e os riscos associados, com sinalização de segurança e de saúde no trabalho adequada, de acordo com a lei em vigor;
- no caso de ocupação da via pública, a sinalização das obras e obstáculos deve ser efectuada com recurso a sinais verticais, horizontais e luminosos bem como a dispositivos complementares nos termos da regulamentação em vigor;
- no caso de existirem partes ocupadas pelo estaleiro em edifícios com permanência de moradores, estas devem estar bem delimitadas e assinaladas de modo a prevenir situações de ocorrência de acidentes;
- visto tratar-se em geral de obras inseridas numa malha urbana, que poderão causar transtornos à circulação habitual de pessoas e veículos na via pública (Figura 414), devem ser estudados os acessos ao estaleiro e à obra (dimensões, cargas admissíveis, determinação das vias), a organização do tráfego e encaminhamentos diferentes para peões e máquinas;
- deve ter-se em conta a existência e o estado de conservação de imóveis vizinhos;
- deve prever-se a criação dum espaço de armazenagem de materiais e a implantação de dispositivos de evacuação de entulho e lixo, assim como a implantação de meios de transporte vertical e de zonas de prefabricação (betão, armaduras, etc.) se necessário;
- deve ser prevista a instalação provisória de redes de abastecimento, distribuição e drenagem de água, de ar comprimido e de electricidade para o estaleiro, com dispositivos de segurança, bem como ter-se em conta a incomodidade que tal instalação pode originar para os ocupantes dos edifícios vizinhos.

Figura 414 – Ocupação de parte da via pública pelo estaleiro

Figura 415 – Consolidação de parede com betão projectado e realização de ancoragens

d) Trabalhos preparatórios e de consolidação preventiva

Na sequência da organização e da instalação do estaleiro, a preparação dos trabalhos de reabilitação, antes da realização efectiva da obra, é de extrema importância para que não venham a ocorrer imprevistos ou atrasos que possam pôr em causa o desenvolvimento da intervenção (Figura 415).

Figura 416 – Monsaraz, painel de azulejos antes e depois da intervenção de reabilitação

Nestes trabalhos são previsíveis alguns tipos de acções principais, que se apresentam no Quadro 25, reunidas segundo as diversas partes da construção onde poderão ocorrer.

Quadro 25 – Alguns tipos de acções a empreender nos trabalhos preparatórios e de consolidação preventiva

FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS	execução de drenagens superficiais e profundas para protecção de fundações, paredes ou pavimentos térreos
	recalçamento de fundações
	eventual reforço estrutural provisório para permitir a execução de trabalhos
	ancoragem das estruturas existentes
	apoio ou escoramento das fachadas com estruturas adequadas (para se proceder ao escoramento de fachadas em outros edifícios é necessário obter previamente as correspondentes autorizações)
	apoio de pisos, nomeadamente transferindo esforços para outros suportes ou, em casos mais graves, realizando verdadeiras fundações provisórias
COBERTURAS E PAREDES EXTERIORES	realização de adequada protecção à chuva de elementos ou partes do edifício facilmente degradáveis ou que obriguem posteriormente a longos tempos de secagem, com recurso eventual a soluções de protecção provisórias
	reforço de determinadas partes das carpintarias (como asnas e outros elementos de madeira de suporte do revestimento de cobertura) de forma a permitir o acesso e a execução dos trabalhos
	cerramento provisório de vãos nas paredes exteriores para evitar a entrada de chuva, detritos e animais
	reparação expedita de revestimentos de cobertura, com os mesmos objectivos antes referidos

e) Realização da obra

Durante a fase de realização dos trabalhos de obra, cada agente deve dispor dos dados necessários antes do início da sua intervenção e os projectos devem ser estudados detalhadamente antes do início da execução. Devem ser previstas reuniões onde são convocados os agentes envolvidos no assunto da reunião, sempre apoiados pelos autores dos projectos e/ou pelo coordenador de projecto.

Durante a obra, devem ser cumpridos os procedimentos estabelecidos para a recepção dos materiais e para a evidenciação da qualidade dos mesmos (Figura 416), e aplicados os critérios de aceitação de materiais e trabalhos realizados, garantindo o seu registo.

Recorda-se que durante a execução é necessário atender, não só, às especificações do Caderno de Encargos, mas também a todas as especificações contratuais, às normas e à regulamentação aplicáveis e ainda às boas regras da arte.

Deve dar-se também especial atenção à questão da segurança, visto que em muitos edifícios as obras poderão decorrer com a permanência dos residentes no edifício.

Numa obra de reabilitação, o controlo dos prazos de execução é muito importante para todas as entidades envolvidas. No entanto é comum neste tipo de intervenções surgirem imprevistos que poderão atrasar o andamento dos trabalhos. Assim, devem ser implementados meios de controlo e minimização do prazo de duração da obra, que permitam responder de forma eficiente aos imprevistos que se venham a verificar.

Figura 417 – Exemplo de calendário meteorológico

e.1) Reuniões periódicas

Na fase de execução da obra é conveniente realizar reuniões periódicas para avaliar as dificuldades enfrentadas e o cumprimento de decisões anteriormente tomadas, e para, em caso de incumprimento, determinar quais as razões. Devem ser detectados eventuais problemas que possam existir em relação ao projecto, assim como problemas de execução e de controlo da obra. Estas reuniões revestem-se de uma especial importância nas obras de reabilitação devido à frequência com que surgem novos dados sobre o edifício e outros imprevistos.

Recomenda-se que as reuniões sejam realizadas com registo em actas de reunião e que estas sejam difundidas para evitar problemas de falta de comunicação. As actas devem conter, além do conteúdo da reunião em si, a identificação da obra, a data, a identificação da reunião, o nome do redactor, o nome das empresas envolvidas na obra assim como o nome do responsável e o seu contacto (telefone, fax, email).

Também devem constar das mesmas as empresas convocadas para a reunião e quais compareceram, as justificações de ausência e as entidades às quais é distribuída a acta, e ainda, tratando-se de actas de reuniões em fase de obra, os seguintes dados:

- o avanço dos trabalhos;
- os dias de chuva e as paralizações por outros motivos (Figura 417);
- o número de trabalhadores presentes por serviço;
- o número de dias de atraso ou avanço em relação ao planeado e as medidas correctivas adoptadas.

Figura 418 – Exemplos de documentos que permitem a verificação da conformidade dos materiais (Boletins de Ensaio, Documento de Homologação, Documento de Aplicação, etc.)

Figura 419 – Reguengos de Monsaraz, azulejos fingidos

e.2) Aceitação dos materiais

Relativamente aos materiais a empregar em obra, devem ser requeridos todos os elementos previstos em projecto para evidenciar a sua qualidade. Por vezes, para verificar a compatibilidade dos materiais novos com os já aplicados, poderá ser necessária a realização de ensaios.

Assim, os materiais recepcionados em obra devem ser objecto de verificação de forma a garantir a sua conformidade com os requisitos especificados. Esta verificação pode ser efectuada quer pelo fornecedor quer pelo empreiteiro, ou ainda por uma terceira entidade indicada por uma das partes. A recepção deve ser realizada de acordo com o procedimento de recepção e ensaio previsto para cada material (Figura 418), no qual deve constar quais os documentos a verificar e quais os ensaios a realizar, juntamente com os respectivos critérios de aceitação. No acto de recepção deve ser confirmada a guia de remessa, para verificar a sua conformidade relativamente à encomenda.

Os materiais adquiridos devem ser registados em obra, devendo do respectivo registo constar a seguinte informação:

- designação do produto;
- modelo, classe e/ou tipo;
- quantidade;
- referências do produto;
- data de recepção;
- prazo de validade (caso aplicável);
- origem;
- resultados do controlo de recepção, evidenciando o seu estado.

e.3) Prazos de execução e resolução de imprevistos

Numa obra, em particular quando de reabilitação, a questão dos prazos de execução é muito importante, não só para o dono da obra como também para os ocupantes dos espaços a reabilitar e para as restantes entidades envolvidas nos trabalhos. No entanto, surgem sempre imprevistos e atrasos que podem ser devidos a intempéries, ao não-cumprimento dos prazos por uma empresa, ou a surpresas devidas a um diagnóstico incompleto. De facto, é usual que os edifícios revelem pouco a pouco, no decorrer da obra, aspectos e valores insuspeitados que terão de ser tomados em devida conta. Se, por vezes, as surpresas são desagradáveis, porque obrigam a reformulações imprevistas, outras vezes há em que o surgimento de determinados fragmentos arquitectónicos podem contribuir, notavelmente, para o incremento da qualidade final da intervenção (Figura 419).

É necessária a existência de uma coordenação especialmente atenta e a criação de cadeias de decisão expeditas que evitem demoras onerosas sempre que um dado ou um facto novo provoquem alterações no decorrer dos trabalhos. Por esse motivo é importante existir um responsável técnico capacitado no local, eventualmente o próprio director de obra, com especiais responsabilidades na execução dos trabalhos e a quem se exige rápida capacidade de interligação com os responsáveis do projecto face aos imprevistos. Torna-se também imprescindível garantir a descrição e o registo das operações e decisões tomadas.

Se os imprevistos têm consequências na organização, é necessário adaptá-la de modo que as repercussões em outros trabalhos não provoquem bloqueios de ordem técnica (Figura 420). De igual modo, os trabalhos suplementares devem ser integrados no plano de trabalhos da obra. Em alguns casos podem aproveitar-se as folgas de certas actividades para tentar limitar o impacte dos imprevistos no plano de trabalhos da obra; noutros casos, a alteração na duração de certas actividades, ditas críticas, têm imediatas repercussões na duração do projecto. É sobre estas últimas actividades que deve ser realizado um controlo mais apertado em fase de execução.

Figura 420 – Cedência de contenção periférica com estacas-prancha que obrigou a paragem dos trabalhos

Já que surgem constantemente necessidades de alteração de pormenores do projecto, é importante registar todas as alterações nele introduzidas e informar os diferentes agentes assim como consultar os autores dos projectos sobre as alterações propostas, registar essas alterações nas peças do projecto de comunicação à obra e garantir a transmissão dessas alterações a todos os intervenientes.

f) Aspectos económicos

É principalmente nesta fase que podem surgir imprevistos e atrasos nos trabalhos que conduzam a um encarecimento das obras, e que escapam parcialmente ao controlo dos responsáveis. Assim, deve ser feita uma cuidadosa gestão de custos, que terá de ser flexível, rápida e eficaz na resposta aos problemas. Para que essa gestão seja possível, na fase de execução da obra deve-se:

- definir um adequado regime de encomenda, não só em aspectos essenciais (administração directa ou empreitada, negociação ou não dos preços, número de empresas a consultar, etc.), mas também outros não menos importantes, como avaliar a experiência das empresas neste tipo de obras, a sua competência para a realização do tipo e da quantidade dos trabalhos em questão, a sua flexibilidade e polivalência, ou a vantagem da participação da empresa na definição das soluções construtivas, juntamente com as suas propostas de preço;

Figura 421 – A descoberta de ricas policromias sob o branco implica alterações ao projecto de restauro do tecto

Empresa construtora: A. Ludgero Castro

Figura 422 – Lisboa, Santa Catarina, edifício reabilitado

- debater criticamente todas as alterações ao projecto nas suas repercussões nos trabalhos por elas abrangidos, no orçamento geral e no "custo global", a fim de não ser ultrapassada a capacidade financeira e de tais repercussões não serem demasiado relevantes no custo global (Figura 421);
- controlar os "trabalhos a mais" (e os "trabalhos a menos", quando existirem), contabilizando-os separadamente segundo as seguintes rubricas: trabalhos da mesma natureza dos contratuais com quantidades excedidas relativamente ao previsto; trabalhos novos de natureza igual a trabalhos contratuais com aplicação de preços contratuais; trabalhos de natureza diferente dos contratuais com preço novo acordado;
- garantir a realização correcta da revisão de preços decorrente da aplicação da legislação em vigor sobre a matéria (ver 3.1.5.2), em particular nos aspectos que se relacionam com a aplicação das fórmulas polinomiais, a utilização dos índices publicados e actualizados, e a consideração dos efeitos naquelas revisões dos adiantamentos e dos atrasos da obra relativamente ao previsto (plano de pagamentos).

3.2.3 Nota conclusiva

Para finalizar este ponto, volta-se a sublinhar que a reabilitação de edifícios obriga, de uma forma geral, a um cuidado e a uma atenção reforçados quanto ao desenvolvimento harmonioso e sucessivo das três fases apresentadas (análise e diagnóstico, projecto, e execução da obra), já que é importante, não só do ponto de vista económico mas também para maximizar a reutilização do maior número possível das partes degradadas do edifício, reduzir ao mínimo possível o tempo do desenvolvimento de todas as operações. O período de duração da execução da obra terá consequências sobretudo para os residentes, para quem é crucial diminuir o traumatizante período de ausência da sua residência habitual ou de convivência com a obra.

Por outro lado, e depois da conclusão da obra importa continuar as observações sobre os resultados finais da intervenção (Figura 422). De facto, a detecção e a completa resolução das causas das deficiências nem sempre são fáceis nem rápidas e, em muitos casos, só muito posteriormente à realização das obras se reconhecerá a validade (ou não) do diagnóstico e reparações efectuadas, nomeadamente pela constatação do desaparecimento – ou do abrandamento da progressão – das manifestações patológicas existentes.

BIBLIOGRAFIA

BIBLIOGRAFIA

ABREU, M. Mendes; LUCAS, J. A. Carvalho – ***Terminologia geral sobre patologia da construção***. Lisboa: LNEC, 2002 (Relatório 326/02–SCPN).

ACI 318-95 – ***Building code requirements for structural concrete***. Farmington Hills: AMERICAN CONCRETE INSTITUTE (ACI).

ADDLESON, Lyall – ***Building failures, a guide to diagnosis, remedy and prevention***. 3rd ed. United Kingdom: Butterworth & Heinemann, 1982.

AFONSO, F. Paes – ***Potencialidade do mercado de reparação e manutenção face às características do parque edificado*** [em linha]. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, 2002. [Consultado em 22 de Novembro de 2003]. Disponível em: http://www.ine.pt/prodserv/estudos/ficha.asp?x_estudoid=286.

AGUIAR, José – A cor escondida das cidades históricas portuguesas e o caso do Palácio de Queluz. In ***Cadernos de Edifícios: Revestimentos de paredes em edifícios antigos***. Lisboa: LNEC. N.º 2 (Outubro de 2002).

AGUIAR, José – A experiência de reabilitação urbana do GTL de Guimarães: estratégia, método e algumas questões disciplinares. In CÂMARA MUNICIPAL DE GUIMARÃES – ***Guimarães Património Cultural da Humanidade***. Guimarães: CMG, 2002. Dossier da Candidatura de Guimarães a Património Mundial.

AGUIAR, José – ***Cor e cidade histórica***. Porto: FAUP, 2003.

AGUIAR, José – ***Estudos cromáticos nas intervenções de conservação em centros históricos***. Évora: Universidade de Évora/LNEC, 1999. Tese de Doutoramento.

AGUIAR, José – Planear e projectar a conservação da cor na cidade histórica: experiências havidas e problemas que subsistem. In ENCONTRO NACIONAL SOBRE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO, 3, Lisboa, 2003 – ***3º ENCORE: Encontro Nacional sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios de Habitação***. Lisboa: LNEC, 2003. Vol. 2.

AGUIAR, José; CABRITA, A.; APPLETON, J. – ***Guião de apoio à reabilitação de edifícios habitacionais***. Lisboa: LNEC, 1993.

AGUIAR, José; HENRIQUES, Fernando M. A. – Como conhecer com rigor o passado cromático de um edifício. In SIMPÓSIO INTERNACIONAL "A COR DE LISBOA", Lisboa, 1993 – ***Actas do Simpósio Internacional "A cor de Lisboa"***. Lisboa: CML, 1993.

AGUIAR, José; TAVARES, Martha; VEIGA, M. Rosário – ***Consolidação de revestimentos exteriores (rebocos e barramentos) de edifícios antigos***. Lisboa: LNEC, Setembro de 2001. (Relatório 216/01–NA).

ALARCÃO, Jorge – ***Introdução ao estudo da história e do património locais***. Coimbra: Institutos de Arqueologia e de História da Arte da Faculdade de Ciências de Coimbra, 1982.

ALLEN, Edward; IANO, Joseph – ***Fundamentals of building construction: Materials and methods***. New York: John Wiley & Sons, 2003.

ANDRE, P. – La toiture-terrasse jardin. In ***Revue Générale de l'Étanchéité: l' Isolation***. Paris: Diffusion des Techniques et Spécialités du Bâtiment (DTSB). N.º 81 (4ème trim. 1970); p. 5-13.

APPLETON, João – ***Reabilitação de edifícios "gaioleiros": Um quarteirão em Lisboa***. 1.ª ed. Amadora: Edições Orion, 2005.

APPLETON, João – ***Reabilitação de edifícios antigos: Patologias e tecnologias de intervenção***. 1.ª ed. Amadora: Edições Orion, 2003.

ARNOLD, Françoise – ***Le logement collectif***. Paris: Publications du Moniteur, 1996. (Collection Techniques de Conception).

AWBI, B. – ***Ventilation of buildings***. London: Spon Press, 2003.

BAGANHA, Maria Ioannis; MARQUES, José Carlos; GÓIS, Pedro – O sector da construção civil e obras públicas em Portugal: 1990-2000. In ***Oficina do CES*** [em linha]. Coimbra: Centro de Estudos Sociais, Faculdade de Economia da Universidade de Coimbra. N.º 173 (2002). [Consultado em 26 de Dezembro de 2003]. Disponível em: http://www.ces.fe.uc.pt/publicacoes/oficina/173/173.php.

BAGLIONI, A.; GUARNERIO, G. – ***La rehabilitación de edificios urbanos***. Barcelona: Gustavo Gili, 1988.

BLOUD, F. – ***Les terrasses jardins. Conception-produits: Mise en ouvre***. Paris: Centre d'Assistance Technique et de Documentation (CATED), 198. (Mémento CATED 19).

BOITO; Camilo – ***Questioni pratiche di belli arti: Restauri, concorsi, legislazione, professione, insegnamento***. Milano: Ed. Ulrico Hoepli, 1893.

BONETTI, Michel [et al.] – ***Developpement social urbain: Strategies et methodes***. Paris: L'Harmattan, 1991.

BONETTI, Michel; ALLEN, Barbara – ***Strategies d'investissement et d'entretien continu du patrimoine: Strategie de requalification d'un site de France habitation fondée sur un investissement progressif***. Paris: Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB), 1998. Note provisoire.

BOURDIN, Alain – Reabilitação e renovação urbana na França. In SEMINÁRIO INTERNACIONAL A RENOVAÇÃO URBANA NA EUROPA – ***A Renovação urbana na Europa: Novas iniciativas, novas tendências***. Lisboa: FA/UTL, 1988.

BRANDI, Cesare – ***Teoria del restauro***. 2ª ed. Torino: Piccola Biblioteca Einaudi, 1977.

BRANDI, Cesare – ***Teoria do restauro***. Lisboa: Edições Orion, 2006.

BRAZ, A. J. de Oliveira – Estruturas envidraçadas de alumínio para edifícios: Da garantia da qualidade de fachadas leves em Portugal. In CONGRESSO NACIONAL DE ENGENHARIA DE ESTRUTURAS, Lisboa, LNEC, Julho de 2002 – ***Estruturas 2002: O novos desafios da qualidade***. Lisboa: LNEC, 2002. p. 605-614.

BRITISH RESEARCH ESTABLISHMENT (BRE) – ***Simple measuring and monitoring of movement in low-rise buildings. Part 1: Cracks***. Garston: BRE, April 1989. (Digest 343).

BRITISH RESEARCH ESTABLISHMENT (BRE) – ***Simple measuring and monitoring of movement in low-rise buildings. Part 2: Settlement, heave and out-of-plumb***. Garston: BRE, May 1989 (Digest 344).

BRUDER, A. – La Triballe: une réalisation exemplaire de végétalisation de toiture. In IX INTERNATIONAL CONGRESS OF THE INTERNATIONAL WATERPROOFING ASSOCIATION (IWA), Amsterdam 26-28 April 1995 – ***Waterproofing technology and the environment***. Amsterdam: IWA, 1995. p. 404-410.

BS 5385-1:1990 – ***Wall and floor tiling. Code of practice for the design and installation of internal ceramic wall tiling and mosaics in normal conditions***. London: British Standards Institution (BSI).

BS 5385-2:1991 – ***Wall and floor tiling. Code of practice for the design and installation of external ceramic wall tiling and mosaics (including terra cotta and faience tiles)***. London: British Standards Institution (BSI).

BS 5385-3:1989 – ***Wall and floor tiling. Code of practice for the design and installation of ceramic floor tiles and mosaics***. London: British Standards Institution (BSI).

BS 5385-4:1992 – ***Wall and floor tiling. Code of practice for tiling and mosaics in specific conditions***. London: British Standards Institution (BSI).

BS 5385-5:1994 – ***Wall and floor tiling. Code of practice for the design and installation of terrazzo tile and slab, natural stone and composition block floorings***. London: British Standards Institution (BSI).

BS 5925:1991 – ***Code of practice for ventilation principles and designing for natural ventilation***. London: British Standards Institution (BSI).

BUREAU VERITAS – ***Guide veritas du bâtiment: Réhabilitation et maintenance***. 2.ª ed. Paris: Editions du Moniteur, 1992. Tome 4.

BURLAND, J. B.; WROTH, C. P. – Settlement of buildings and associated damage. In CONFERENCE ON SETTLEMENT OF STRUCTURES, Cambridge, April de 1974 – ***Proceedings of the Conference on settlement of structures***. London: Penteck Press, 1974, p. 611-654.

CABRITA, António Reis (coor.) – ***Gestão integrada de parques habitacionais de arrendamento público***. Lisboa: LNEC, 2000.

CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA – Alterações ao Regulamento Geral da Construção Urbana para a Cidade de Évora. In GROMICHO, António Bartolomeu (dir) – ***A Cidade de Évora: Boletim da Comissão Municipal de Turismo de Évora***. Évora: C.M.T.É. N.º 1 (1942).

CÂMARA MUNICIPAL DE ÉVORA – ***Regulamento Geral da Construção Urbana para a Cidade de Évora***. Évora: Gráfica Eborense, 1937.

CÂMARA MUNICIPAL DE GUIMARÃES – ***Guimarães Património Cultural da Humanidade***. Guimarães: CMG, 2002. Dossier da Candidatura de Guimarães a Património Mundial.

CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOS – ***Regulamento das cores a aplicar nas edificações***. Lagos: Câmara Municipal de Lagos, 1962.

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA – ***A cor de Lisboa***. Lisboa: CML/DMRU, 1993.

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA – ***Código de Posturas da Câmara Municipal de Lisboa***. Lisboa: Typographia do Jornal do Commercio, 1869.

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA – ***Conservação e reabilitação urbana: uma nova cultura de cidade***. Lisboa: DMRCRU/CML, 2005. Vol. I.

CÂMARA MUNICIPAL DE LISBOA – ***Regulamento Geral da Construção Urbana para a Cidade de Lisboa***. Lisboa: Tipografia Municipal, 1930.

CÂMARA MUNICIPAL DO FUNCHAL – ***Colóquio de Urbanismo***. Funchal: CMF, 1969.

CANNAROZO, T. – Identità culturale e progetto di sviluppo. In LO PICCOLO, Francesco – ***Identità urbana: Materiali per un dibattito***. Roma: Gangemi Editore, 1995. (Quaderni del Dipartimento Città e Territorio).

CARDOSO, J. M. Mota – ***Direcção de obra: Organização e controlo***. Lisboa: Associação de Empresas de Construção e Obras Públicas do Sul (AECOPS), 1994.

CARTA Europeia do Património Arquitectónico. Estrasburgo: Comité de Ministros do Conselho da Europa, 1975.

CARTA Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas. Washington: ICOMOS, 1987. Carta de Toledo.

CARTA Social Europeia Revista. Estrasburgo: Conselho da Europa, 1996.

CARTA Urbana Europeia e Declaração dos Direitos Urbanos: Resolução 234 (1992). Estrasburgo: Conferência Permanente Poderes Locais e Regionais da Europa, 1992.

CARVALHO, Jorge – ***Ordenar a cidade***. 1ª ed.. Coimbra: Quarteto Editora, 2003.

CASH, Carl G. – Roofing failures. In 2.º SIMPÓSIO INTERNACIONAL SOBRE PATOLOGIA, DURABILIDADE E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS, Lisboa, Novembro de 2003 – ***2.º Simpósio Internacional sobre Patologia, Durabilidade e Reabilitação dos Edifícios: Aprendendo com os erros e defeitos da construção***. Lisboa: LNEC, 2003. p. 261-269.

CASTELLS, Manuel – ***Problemas de investigação em sociologia urbana***. Lisboa: Editorial Presença, 1979.

CAVACO, Luís; VEIGA, M. Rosário; GOMES, A. – Render application techniques for ancient buildings. In 2.º SIMPÓSIO INTERNACIONAL SOBRE PATOLOGIA, DURABILIDADE E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS, Lisboa, Novembro de 2003 – ***2.º Simpósio Internacional sobre Patologia, Durabilidade e Reabilitação dos Edifícios: Aprendendo com os erros e defeitos da construção***. Lisboa: LNEC, 2003.

CEMAT – ***Princípios orientadores para o desenvolvimento territorial sustentável do continente europeu***. Lisboa: DGOTDU, 2001.

CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DE LA CONSTRUCTION (CSTC) – ***Déformations admissibles dans le bâtiment***. Bruxelles: CSTC, septembre 1980. (Note d´information technique: NIT 132).

CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DE LA CONSTRUCTION (CSTC) – ***La fissuration des maçonneries***. Bruxelles: CSTC, mars 1967. (Note d´information technique: NIT 65).

CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DE LA CONSTRUCTION (CSTC) – ***La toiture plate: Exécution des ouvrages de raccord***. Bruxelles: CSTC, mars 1994. (Note d´information technique: NIT 191).

CENTRE SCIENTIFIQUE ET TECHNIQUE DU BÂTIMENT (CSTB) – ***Isolation thermique de l'habitat existant: Techniques et économies d'énergie***. Paris: Agence Française pour la Maîtrise d'Energie/Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, 1983.

CESCHI, C. – ***Teoria e storia del restauro***. Roma: Mario Bulzoni, 1970.

CHAIZE, A. – La retenue temporaire des eaux pluviales: une fonction économique et écologique des toitures à faible pente. In IX INTERNATIONAL CONGRESS OF THE INTERNATIONAL WATERPROOFING ASSOCIATION (IWA), Amsterdam 26-28 April 1995 – ***Waterproofing technology and the environment***. Amsterdam: IWA, 1995. p. 19-32.

CHOAY, Francoise – ***L'Allégorie du patrimoine***. Paris: Ed. du Seuil, 1992.

CHOAY, Françoise – L'Invention du patrimoine urbain. Quel patrimoine aujoud'hui?, In COLLOQUE INTERNATIONAL LES SECTEURS SAUVEGARDÉS ONT 30 ANS, Dijon, 1992 – ***Les Secteurs sauvegardés ont 30 ans***. Dijon: ICOMOS France, 1992.

CLEMENTE, José dos Santos – A madeira como material de revestimento. In LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL – ***Revestimentos de pavimentos***. Lisboa: LNEC, 1975. (Curso de Promoção Profissional: CPP 509)

COELHO, Pereira [et al.] – ***A cor de Lisboa: Depoimentos dos Amigos de Lisboa***. Lisboa: CML/DMRU, 1993.

COELHO, Silvério – ***Tecnologia de fundações***. Lisboa: Edições EPGE, 1996.

COLÓQUIO A POLÍTICA DAS CIDADES, Lisboa, 1997 – ***Colóquio A Política das Cidades***. Lisboa: CES, 1997.

COMITE EURO-INTERNATIONAL DU BETON (CEB) – ***CEB-FIP Model code***. Lausanne: CEB, 1990. Final draft.

COMITÉ EURO-INTERNATIONAL DU BÉTON (CEB) – ***Durable Concrete Structures***. 2.ª ed. Lausanne: CEB, 1989. (Bulletin d´information 182).

COMITE EURO-INTERNATIONAL DU BETON (CEB) – ***Manuel C.E.B. sur les déformations, deuxième partie: Pathologie des excès de deformation***. Lausanne: CEB, juin 1973. Projet.

COMITÉ EURO-INTERNATIONAL DU BÉTON (CEB) – ***Manuel de calcul: Fissuration et déformations***. Lausanne: CEB, 1981. (Bulletin d´information 143).

CONFERÊNCIA SOBRE AUTENTICIDADE NO QUE RESPEITA À CONVENÇÃO DO PATRIMÓNIO MUNDIAL, 1 a 6 de Novembro de 1994 – ***Documento de Nara***. Nara: UNESCO, ICCROM e ICOMOS, 1994.

II CONFERÊNCIA DAS NAÇÕES UNIDAS SOBRE ASSENTAMENTOS HUMA-NOS HABITAT II, Istambul, 3 a 14 Junho de 1996 – ***Agenda Habitat II***. Istambul: Nações Unidas, 1996.

CONGRES SFIIC, Poitiers, mai 1996 – ***Le dessalement des matériaux poreux***. Paris: Section Française de l'Institut International de Conservation (SFIIC), 1996.

CONGRESSO DO PATRIMÓNIO ARQUITECTÓNICO EUROPEU, Amesterdão, 21 a 25 de Outubro de 1975 – ***Declaração de Amesterdão***. Amesterdão: Conselho da Europa, 1975.

CONSELHO DA EUROPA – ***Guidance on urban rehabilitation***. Strasburg: Council of Europe Publishing, 2005.

COUTINHO, A. S.; GONÇALVES, A. – ***Fabrico e propriedades do betão: Propriedades do betão endurecido***. Lisboa: LNEC, 1994.

CRUZ, Helena; MACHADO, J. S.; NUNES, L – Inspecção e avaliação de estruturas de madeira. In SEMINÁRIO ESTRUTURAS DE MADEIRA: REABILITAÇÃO E INOVAÇÃO, Lisboa, Setembro de 1999 – ***Estruturas de madeira: Reabilitação e inovação***. Lisboa: GECoRPA, 2000.

CSTB – ***Travaux d'étanchéité de toiture-terrasses avec éléments porteurs en maçonnerie***. Paris: CSTB, octobre 1981. (Document Technique Unifié: DTU 43.1).

CULLEN, Gordon – ***Paisagem urbana***. Lisboa: Edições 70, 1983.

CURK, Ivan – Economics in the conservation process, In ICOMOS INTERNATIONAL SCIENTIFIC SYMPOSIUM – ***Economics of conservation***. Colombo: ICOMOS, 1993.

DAVIES, S. R. – Composite action between walls and beams. In 3rd INTERNATIONAL SEMINAR ON STRUCTURAL MASONRY, Mauritius, July 1990 – ***Proceedings of 3rd International Seminar on Structural Masonry***. Mauritius, 1990. p. 245-263.

DECLARAÇÃO de rectificação N.º 153/95 – ***D.R. I-B Série***. 277, 4.º Suplemento (95-11-30); p. 185-186.

DECLARAÇÃO sobre Diversidade Cultural. Estrasburgo: Comité de Ministros do Conselho da Europa, 7 de Dezembro de 2000.

DECLARAÇÃO Universal dos Direitos do Homem. Nações Unidas, 1948.

DECRETO N.º 41821– ***D.R.*** (58-08-11). Regulamento de Segurança no Trabalho da Construção Civil.

DECRETO-LEI N.º 6/2004 – ***D.R. I-A Série***. 4 (06-01-2004); p. 62-67. Regime de revisão de preços das empreitadas de obras públicas e de obras particulares e de aquisição de bens e serviços.

DECRETO-LEI N.º 8/73 – ***D.R. I Série***. 6 (08-01-1973).

DECRETO-LEI N.º 12/2004 – ***D.R. I-A Série***. 7 (2004-01-09); p. 113-126. Regime jurídico de ingresso e permanência na actividade da construção.

DECRETO-LEI N.º 40/90 – ***D.R. I Série***. 31 (90-02-06); p. 490-504.

DECRETO-LEI N.º 61/99 – ***D.R. I-A Série***. 51 (02-03-1999).

DECRETO-LEI N.º 64/90 – ***D.R. I Série***. 44 (90-02-21); p. 722-738.

DECRETO-LEI N.º 66/95 – ***D.R. I-A Série***. 84 (95-04-08); p. 2076-2084.

DECRETO-LEI N.º 80/2006. ***D.R. I-A Série***. 67 (2006-04-04); p. 2468-2513. Regulamento das Características de Comportamento Térmico de Edifícios (RCCTE).

DECRETO-LEI N.º 235/83 – ***D.R. I Série***. 125 (83-05-31); p. 1991-2024. Regulamento de Segurança e Acções para Estruturas de Edifícios e Pontes (RSA).

DECRETO-LEI N.º 243/2001. ***D.R. I-A Série***. 206 (2001-09-05); p. 5754-5765.

DECRETO-LEI N.º 321-B/90 – ***D.R. I Série***. 238, 1º Suplemento (15-10-1990).

DECRETO-LEI N.º 330/95 – ***D.R. I-A Série***. 287 (95-12-14); p. 7876-7877.

DECRETO-LEI N.º 349-C/83 – ***D.R. I Série***. 174, 7.º Suplemento (83-07-30); p. 2832(99)-2832(166). Regulamento de Estruturas de Betão Armado e Pré-esforçado (REBAP).

DECRETO-LEI N.º 368/99 – ***D.R. I-A Série***. 219 (99-09-18); p. 6470-6480.

DECRETO-LEI N.º 409/98 – ***D.R. I-A Série***. 295 (98-12-23); p. 77100-7132.

DECRETO-LEI N.º 410/98 – ***D.R. I-A Série***. 295 (98-12-23); p. 7132-7162.

DECRETO-LEI N.º 414/98 – ***D.R. I-A Série***. 301 (98-12-31); p. 7316-7347.

DECRETO-LEI N.º 426/89 – ***D.R. I Série***. 280 (89-12-06); p. 5309-5313.

DECRETO-LEI N.º 804/76 – ***D.R. I Série***. 260 (76-11-06); p. 2537-2540.

DECRETO-LEI N.º 38 382 – ***D.R.*** (51-08-07); p. 208-223. Regulamento Geral das Edificações Urbanas (RGEU).

DECRETO-REGULAMENTAR N.º 23/95 – ***D.R. I-B Série***. 194 (95-08-23); p. 5284-5319. Regulamento Geral dos Sistemas Públicos e Prediais de Distribuição de Água e de Drenagem de Águas Residuais.

DECRETO-REGULAMENTAR N.º 34/95 – ***D.R. I-B Série***. 289 (95-12-16); p. 7918-7954.

DEMING, W. E. – ***Out of the crisis: Quality, productivity and competitive position***. Cambridge: University Press, 1986.

DEMING, W. E. – ***Qualidade: A Revolução da administração***. Rio de Janeiro: Marques Saraiva, 1990.

DESMIER A.; DESMIER J. – ***Lisboa, luz e cor na cidade europeia***. Paris: La Villette, 1993.

DESPACHO conjunto das Secretarias de Estado da Cultura e da Administração Local e do Ordenamento do Território – ***D.R. II Série***. 132 (08-06-1988).

DESPACHO conjunto dos Ministérios da Administração Interna e Equipamento Social e Ambiente – ***D.R. II Série***. 233 (07-10-1974); p. 1398.

DESPACHO N.º 1/SEALOT/88 – ***D.R. II Série***. 16 (20-01-1988).

DESPACHO N.º 41/MES/85 – ***D.R. II Série***. 38 (14-02-1985).

DESPACHO N.º 1592/2004 – ***D.R. II Série***. 19 (23-01-2004); p. 1185-1186.

DIAS, Alfredo; CRUZ, Helena; LOPES, Sérgio – Desempenho de ligadores tipo cavilha em lajes mistas madeira-betão. In ENCONTRO NACIONAL SOBRE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO, 3, Lisboa, 2003 – ***3º ENCORE: Encontro Nacional sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios de Habitação***. Lisboa: LNEC, 2003. Vol. 2, p. 885-892.

DIAS, J. L. Miranda – Control of thermal and moisture deformations in building masonry walls and confining reinforced concrete elements. In URAL, Oktay; ABRANTES, Vítor; TADEU, António, ed. lit. – ***XXX IAHS, World Congress on Housing. Housing construction: An interdisciplinary task. Coimbra, September 9-13, 2002***, Coimbra: Faculdade de Ciências e Tecnologias da Universidade de Coimbra (FCTUC), 2002. Vol. 3, p. 1481-1486.

DIAS, J. L. Miranda – Fendilhação de paredes de alvenaria associada à ocorrência de infiltrações de água da chuva. In ENCONTRO NACIONAL SOBRE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO, 3, Lisboa, 2003 – ***3º ENCORE: Encontro Nacional sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios de Habitação***. Lisboa: LNEC, 2003. Vol. 2, p. 1129-1138.

DIAS, J. L. Miranda – Movements in masonry walls caused by temperature and moisture changes. In 6th INTERNATIONAL MASONRY CONFERENCE, London, November de 2002 – ***6th International Masonry Conference: Proceedings***. Londres, The British Masonry Society, 2002. p. 86-94.

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, DU LOGE-MENT ET DU PATRIMOINE – ***Housing statistics in the European Union 2002*** [em linha]. Belgium: DGALP, 2002. [Consultado em 18 de Novembro de 2003]. Disponível em: http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/Pages/Log/Pages/accueil/Accueil.htm.

DIRECTIVA 92/75/CEE do Conselho da União Europeia, de 22 de Setembro de 1992, relativa à indicação do consumo de energia dos aparelhos domésticos por meio de rotulagem e outras indicações uniformes relativas aos produtos – ***Jornal Oficial***. L 297 (13-10-1992); p. 16-19.

DIRECTIVA 98/11/CE da Comissão Europeia, de 27 de Janeiro de 1998, relativa à aplicação da Directiva 92/75/CEE do Conselho no que respeita à rotulagem energética das lâmpadas eléctricas para uso doméstico (Texto relevante para efeitos do EEE) – ***Jornal Oficial***. L 071 (10-03-1998); p. 1-8.

DUFOUR, Jean ; GIUSTINA, G. Della – La patologie des carrelages. INSTITUT TECHNIQUE DU BATIMENT ET DES TRAVAUX PUBLICS – ***Annales de l'ITBTP***. Paris: ITBTP. N.º 426 (Juillet-Août 1984).

EC; ACE; ERG; SOFTECH; SAFA – ***A Green Vitruvius: Princípios e práticas de projecto para uma arquitectura sustentável***. Lisboa: Ordem dos Arquitectos, 2001.

ELDRIDGE, H. J. – ***Common defects in buildings***. London: Her Majesty's Stationery Office (HMSO), 1976.

EN 197-1:2000/A1:2004 – ***Cement. Part 1: Composition, specifications and conformity criteria for common cements***. Brussels: CEN.

EN 197-4:2004 – ***Cement. Part 4: Composition, specifications and conformity criteria for low early strength blastfurnace cements***. Brussels: CEN.

EN 338:2003 – ***Structural timber: Strength classes***. Brussels: CEN.

EN 350-2:1994 – ***Durability of wood and wood-based products. Natural durability of solid wood. Part 2: Guide to natural durability and treatability of selected wood species of importance in Europe***. Brussels: CEN.

EN 351-1:1995 – ***Durability of wood and wood-based products. Preservative-treated solid wood. Part 1: Classification of preservative penetration and retention***. Brussels: CEN

EN 351-1:1995 – ***Durability of wood and wood-based products. Preservative-treated solid wood. Part 1: Classification of preservative penetration and retention***. Brussels: CEN.

EN 942:1996 – ***Timber in joinery. General classification of timber quality***. Brussels: CEN.

EN 1504-1:2005 – ***Products and systems for the projection and repair of concrete structures. Definitions, requirements, quality control and evaluation of conformity. Part 1: Definitions***. Brussels: CEN.

EN 1504-2:2004 – ***Products and systems for the projection and repair of concrete structures. Definitions, requirements, quality control and evaluation of conformity. Part 2: Surface protection systems for concrete***. Brussels: CEN.

EN 1504-3:2005 – ***Products and systems for the projection and repair of concrete structures. Definitions, requirements, quality control and evaluation of conformity. Part 3: Structural and non-structural repair***. Brussels: CEN.

EN 1504-4:2004 – ***Products and systems for the projection and repair of concrete structures. Definitions, requirements, quality control and evaluation of conformity. Part 4: Structural bonding***. Brussels: CEN.

EN 1504-5:2004 – ***Products and systems for the projection and repair of concrete structures. Definitions, requirements, quality control and evaluation of conformity. Part 5: Concrete injection***. Brussels: CEN.

EN 1504-6:2006 – ***Products and systems for the projection and repair of concrete structures. Definitions, requirements, quality control and evaluation of conformity. Part 6: Anchoring of reinforcing steel bar***. Brussels: CEN.

EN 1504-7:2006 – ***Products and systems for the projection and repair of concrete structures. Definitions, requirements, quality control and evaluation of conformity. Part 7: Reinforcement Corrosion Protection***. Brussels: CEN.

EN 1504-8:2004 – ***Products and systems for the projection and repair of concrete structures. Definitions, requirements, quality control and evaluation of conformity. Part 8: Quality control and evaluation of conformity***. Brussels: CEN.

EN 1504-9:1997 – ***Products and systems for the projection and repair of concrete structures. Definitions, requirements, quality control and evaluation of conformity. Part 9: General principles for the use of products and systems***. Brussels: CEN.

EN 1504-10:2003 – ***Products and systems for the projection and repair of concrete structures. Definitions, requirements, quality control and evaluation of conformity. Part 10: Site application of products and systems and quality control of the works***. Brussels: CEN.

EN 1992-1-2:2004 – ***Eurocode 2: Design of concrete structures. Part 1-2: General rules. Structural fire design***. Brussels: CEN.

EN 1998-1:2004 – ***Eurocode 8: Design of structures for earthquake resistance. Part 1: General rules, seismic actions and rules for buildings***. Brussels: CEN.

EN 1998-5:2004 – ***Eurocode 8: Design of structures for earthquake resistance. Part 5: Foundations, retaining structures and geotechnical aspects***. Brussels: CEN.

EN 13888:2002 – ***Grouts for tiles. Definitions and specifications***. Brussels: CEN.

ENCONTRO NACIONAL SOBRE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO, 3, Lisboa, 2003 – ***3º ENCORE: Encontro Nacional sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios de Habitação***. Lisboa: LNEC, 2003. Vols. 1 e 2.

EUROCONSTRUCT 56th CONFERENCE – ***The construction sector outlook 2004-2006: Promoting social cohesion and sustainable development***. Madeira: Euroconstruct, 2003. Summary Report.

EUROPEAN ORGANISATION FOR TECHNICAL APPROVALS (EOTA) – ***External thermal insulating composite systems with rendering***. Brussels: EOTA, 1999. (European Technical Approval Guideline: ETAG 004).

EUSÉBIO, M. Isabel; RODRIGUES, M. Paula – ***Revestimentos por pintura para a construção civil: Preparação de superfícies***. Lisboa: LNEC, 1991. (Informações científicas e técnicas de materiais de construção: ITMC 18).

FEILDEN, B.; JOKILEHTO, J. – ***Management guidelines for World Cultural Heritage Sites***. Rome: ICCROM, 1993.

FOLQUE, André (cord.) – ***O Provedor de Justiça e a reabilitação urbana***. Lisboa: Provedoria de Justiça, 2004.

FONTINHA, I. Rute; SALTA, M. Manuela – ***Componentes metálicos na construção: Comportamento à corrosão e sua prevenção***. Lisboa: LNEC, 2004. (Informações científicas e técnicas de patologia e reabilitação das construções: ITPRC 3).

FREITAS V. P.; ABRANTES, V.; CRAUSSE, P. – Moisture migration analyses in building walls: Analysis of the interface phenomena. In ***Building and Environment***. London: Pergamon Press, 1996. Vol. 31, N.º 2, p. 99-108.

FRIEDMAN, Donald – ***The investigation of buildings: A guide for architects, engineers, and owners***. New York: W. W. Norton & Company, 2000.

GABINETE DE POLÍTICA LEGISLATIVA E PLANEAMENTO – ***Crimes registados pelas Polícia Judiciária, Polícia de Segurança Pública e Guarda Nacional Republicana, por crimes (1998-2003): Dados provisórios*** [em linha]. Lisboa: Ministério da Justiça, 2005. [Consultado em 28 de Dezembro de 2005]. Disponível em: http://www.gplp.mj.pt/estjustica/pdfs/Dados_Provisórios_2003/criminalidade.pdf

GABRIELLI, Bruno – La città esistente e la ricerca della qualità, In LO PICCOLO, Francesco – ***Identità urbana: Materiali per un dibattito***. Roma: Gangemi Editore, 1995. (Quaderni del Dipartimento Città e Territorio).

GESTA, Alexandra – ***Relatório de estágio***. Porto: ESBAP, 1987. [policopiado].

GILBERT, R. Ian – Deflection calculation for reinforced concrete structures: Why we sometimes get it wrong. ***American Concrete Institute (ACI) Structural Journal***. Farmington Hills: ACI. Vol. 96, N.º 6 (Nov./Dec. 1999); p. 1027-1032.

GILLET, Jean Claude – ***Animation et animateurs: Le sens de l'action***. Paris: L'Harmattan, 1995.

GIOVANNONI, G. – ***Città vecchia ed edilizia nuova***. Torino: Unione Tipogra-fico-editrice, 1931.

GOMES, Ruy J. – ***Coberturas em terraço***. Lisboa : LNEC, 1968. (Informações científicas e técnicas de edifícios: ITE 1).

GONÇALVES, Fernando Gonçalves; COSTA REIS, Margarida – Reabilitação urbana e política fundiária no novo sistema de gestão territorial. In ENCONTRO NACIONAL SOBRE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO, 3, Lisboa, 2003 – ***3º ENCORE: Encontro Nacional sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios de Habitação***. Lisboa: LNEC, 2003. Vol. 2, p. 985-993.

GONÇALVES, Fernando; AGUIAR, José – ***Parecer sobre o novo regulamento dos planos de salvaguarda e valorização***. Lisboa: LNEC, 1991. (Nota Técnica GURPLAM).

GONÇALVES, Teresa – ***Patologia e reabilitação das construções. Edifícios antigos. Paredes. Salitre***. Lisboa: LNEC, 2003 (Relatório 55/03–NCMC).

GONÇALVES, Teresa; RODRIGUES, J. Delgado – Rebocos para paredes antigas afectadas por sais solúveis. In SEMINÁRIO SAIS SOLÚVEIS EM PAREDES ANTIGAS, Lisboa, Fevereiro de 2005 – ***Sais solúveis em argamassas de edifícios antigos: Danos, processos e soluções***. Lisboa: LNEC, 2006. (Cursos e seminários: CS 32)

GRIMM, C. T. – Masonry cracks: A review of the literature. In HARRIS, H. A., ed. lit. – ***Masonry: Materials, design, construction and maintenance***. West Conshohocken: ASTM, 1988. (Special Technical Publication: STP 992).

GRIMM, C. T.; FOWLER, David W. – Differential movement in composite load-bearing masonry walls. In ***Journal of Structural Division Engineer***. Reston (Virginia): American Society of Civil Engineers (ASCE). Vol. 105, N.º 7 (July 1979). p. 1277-1288.

GUERRA, Isabel – Transformações dos modos de vida e suas implicações no habitat. In CABRITA, António Reis – ***A futura habitação apoiada***. Lisboa: LNEC, 2000. p.179-194. (Relatório 75/00 – NA).

GUERRA, Isabel (coord.) – ***Caracterização sócio-urbanística dos bairros sociais***. Lisboa: ISCTE, 1992.

GUIMARÃES, Ana Sofia; FREITAS, Vasco P. – Selecção de produtos para realização de barreiras químicas no tratamento da humidade ascencional em edifícios. In FREITAS, Vasco P.; ABRANTES, Vítor; GÓMEZ, César Diaz, ed. lit. – ***2.º Encontro Nacional sobre Patologia e Reabilitação de Edifícios: PATORREB 2006. Porto, Março 2003***. Porto: Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, 2006. p. 795-802.

HANSON, Henri – Les operacions de la millora de l'habitatge á França. JORNADES DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES: CONSTRUMAT-83, Barcelona, 1983 – ***Jornades de Rehabilitació d'Habitatges: Ponències, comunicacions i conclusions***. Barcelona: ITEC, 1983.

HARRISON, H. W. – ***BRE Building elements. Roofs and roofing: performance, diagnosis, maintenance, repair and the avoidance of defects***. Garston: BRE, 1996. (BRE Report: BR302).

HENN, Walter – ***Le revêtement de sols***. Paris: Dunod, 1967.

HENRIQUES, Fernando A. – ***A conservação do património histórico edificado***. Lisboa: LNEC, 1991. (Memória do LNEC N.º 775).

HENRIQUES, Fernando A. – ***Acção da humidade em paredes: Formas de manifestação, critérios de quantificação e análise de soluções de reparação***. Lisboa: LNEC, 1993. (Informações científicas e técnicas de edifícios: INCE 4).

HENRIQUES, Fernando A. – ***Humidade em paredes***. Lisboa: LNEC, 1994. (Colecção Edifícios: CED 1).

HENRIQUES, Fernando A. – ***Quantificação da chuva incidente em paredes***. Lisboa: LNEC, 1993. (Informações científicas e técnicas de edifícios: INCE 5).

HENRIQUES, Fernando A.; JORGE, V. – Textos Fundamentais. In ***Cadernos SPPC***. Évora: SPPC. N.º 1 (1996).

HENRIQUES, Fernando A.; RODRIGUES, J. Delgado; AIRES-BARROS, Luís; PROENÇA, Nuno – ***Materiais pétreos e similares: Terminologia das formas de alteração e degradação***. Lisboa: LNEC, 2004. (Informações científicas e técnicas de patologia e reabilitação das construções: ITPRC 2).

HONÓRIO, Fernando; MARTINS, Jorge – ***European home and leisure accidents surveillance system: Portugal annual report*** [em linha]. Lisbon: Instituto do Consumidor, 1997. [Consultado em 28 de Dezembro de 2005]. Disponível em: http://www.consumidor.pt/docs/5677/Ehlass_Ingles_97.pdf

HOUSING ASSOCIATION PROPERTY MUTUAL LIMITED (HAPM) – ***Defect avoidance manual***. HAPM, 1991.

HUGHES, John; VÁLEK, Jan – ***Mortars in historic buildings. A review of the conservation, technical and scientific literature***. Edingburgh: Historic Scotland, 2003.

IBA – ***Internationale Bauaustellung Berlin***. Berlin: IBA, 1987.

ICOMOS INTERNATIONAL SCIENTIFIC COMMITTEE – ***Conservation economics***. Colombo: ICOMOS, 1993.

INSTITUTO DOS MERCADOS DE OBRAS PÚBLICAS E PARTICULARES E DO IMOBILIÁRIO – ***Dados estatísticos*** [em linha]. Lisboa: IMOPPI, 2003. [Consultado em 12 de Janeiro de 2004]. Disponível em: http://www.imoppi.pt/stable/info/estatistica.htm

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA – ***1º Recenseamento da habitação 1970: estimativa a 20%***. 1ª ed. Lisboa: INE, 1973.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA – ***2º Recenseamento da habitação 1981: resultados definitivos***. 1ª ed. Lisboa: INE, 1984.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA – ***Anuário estatístico de Portugal 2002***. 1ª ed. Lisboa: INE, 2003.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA – ***Anuário estatístico de Portugal 2004*** [em linha]. Lisboa: INE, 2005. p. 335. [Consultado em 28 de Dezembro de 2005]. Disponível em: http://www.ine.pt/prodserv/quadros/043/243/016/down/III.8.pdf

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA – ***Conceitos e definições*** [em linha]. Lisboa: INE, 2002. [Consultado em 15 de Novembro de 2003]. Disponível em: http://www.ine.pt/prodserv/quadros/out_inf.asp#.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA – ***Recenseamento da população e da habitação (Portugal) 1991: resultados definitivos***. 1ª ed. Lisboa: INE, 1996.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA – ***Recenseamento da população e da habitação (Portugal) 2001: resultados definitivos***. 1ª ed. Lisboa: INE, 2002.

INSTITUTO NACIONAL DE ESTATÍSTICA – ***Sub-sistema estatístico da construção e habitação: Glossário*** [em linha]. Lisboa: INE, 2002. [Consultado em 15 de Novembro de 2003]. Disponível em: http://www.ine.pt/perfis/autarquias/modelo2.asp.

INSTITUTO TÉCNICO PARA A INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO – Relatório de Portugal. In EUROCONSTRUCT 56th CONFERENCE, Funchal, November 2003 – ***The construction sector outlook 2004-2006: Promoting social cohesion and sustainable development***. Funchal: Euroconstruct, 2003.

INTERNATIONAL COUNCIL FOR RESEARCH AND INNOVATION IN BUILDING CONSTRUCTION (CIB) – ***Agenda 21 on sustainable construction***. Rotterdam: CIB Publications, 1999. (CIB Report Publication 237)

ISO 13006 :1998 – ***Ceramic tiles. Definitions, classification, characteristics and marking***. Genève: ISO.

ISO 4356 :1977 – ***Bases du calcul des constructions. Déformations des bâtiments à l´état limite d´utilisation***. Genève: ISO.

JOKILEHTO, J. – ***A history of architectural conservation: The contribution of English, French, German and Italian thought towards an international approach to the conservation of cultural property***. York: The University of York, 1986.

JUSTICIA, Maria – ***Antología de textos sobre restauración***. Jaén: Universidade de Jaén, 1996.

KESTEREN, John van; MAYHEW, Pat; NIEUWBEERTA, Paul – ***Criminal victimization in 17 industrialised countries: Key findings from the 2000 International Crime Victims Survey*** [em linha]. The Hague: WODC, 2001. [Consultado em 28 de Dezembro de 2005]. Disponível em: http://www.minjust.nl:8080/b_organ/wodc/reports/ob187i.htm

KIRSCHENMANN – ***Vivienda y espacio publico: rehabilitación urbana y crecimiento de la ciudad***. Barcelona: Editorial Gustavo Gili, 1985.

LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL – ***Coberturas de edifícios***. 5ª ed. Lisboa: LNEC, 2003. (Curso de Promoção Profissional: CPP 516).

LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL – ***Curso de especialização sobre a madeira na construção***. Lisboa: LNEC, 2000. Documentação de apoio.

LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL – ***Curso de especialização sobre isolamento térmico de edifícios***. Lisboa: LNEC, 1995. Documentação de apoio.

LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL – ***Curso sobre conservação e reabilitação de edifícios recentes***. Lisboa: LNEC, 2002. Documentação de apoio.

LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL – ***Curso sobre dimensionamento de redes de distribuição e de drenagem de água em edifícios***. Lisboa: LNEC, 2005. Documentação de apoio.

LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL – ***Guardas: Características dimensionais e métodos de ensaio mecânicos.*** Lisboa: LNEC, 2005. (Especificação LNEC: E 470).

LABORATÓRIO NACIONAL DE ENGENHARIA CIVIL – ***Prevenção da corrosão em estruturas de betão armado***. Lisboa: LNEC, 1997. (Cursos e seminários: CS 25).

LACY, R. E. – ***An index of exposure to driven rain***. London: Building Research Station (BRS), 1971. (Digest 127).

LAGINHA, Mário – Renovação urbana. In MOP-DGSU – ***Colóquio sobre Urbanismo***. Lisboa: LNEC, 1961. p. 432-450.

LEI N.º 13/85 – ***D.R. I Série***. N.º 153 (06-06-1985). p. 1865-1874.

LEMONIER, Marc – Faire preuve d'imagination. In ***Diagonal: Revue bimestrielle des équipes d'urbanisme***. Paris: Direction Générale de l'Urbanisme, de l'Habitat et de la Construction (DGUHC). N.º 94 (1992).

LENCASTER, M. – ***Colourscape***. London: Academy Editions, 1996.

LENCLOS, Jean-Philippe – ***Les couleurs de la France***. Paris : Moniteur, 1982.

LENCLOS, Jean-Philippe – ***The geography of colour***. Tokyo: San´ei Shobo Publishing Company, 1989.

LENCZNER, D. – Movements in load-bearing masonry walls. In 3rd INTERNATIONAL SEMINAR ON STRUCTURAL MASONRY FOR DEVELOPING COUNTRIES, Mauritius, July 1990 – ***Proceedings of 3rd International Seminar on Structural Masonry for Developing Countries***. [S.l.:s.n.].

LINO, Raul – ***Casas portuguesas***. 5.ª ed. Lisboa: Valentim de Carvalho, 1954.

LO PICCOLO, Francesco – ***Identità urbana: Materiali per un dibattito***. Roma: Gangemi Editore, 1995. (Quaderni del Dipartimento Città e Territorio).

LOPES, Filipe – A Reabilitação urbana em Lisboa. In ***Sociedade e Território: Património, ambiente e reabilitação urbana***. Porto: Edições Afrontamento. N.º 14/15 (1993).

LOPES, Flávio; CORREIA, Miguel – ***Património Arquitectónico e Arqueológico: Cartas, Recomendações e Convenções Internacionais***. Lisboa: Horizonte, 2004.

LOPES, J. M. Grandão – ***Anomalias em impermeabilizações de coberturas em terraço***. Lisboa: LNEC, 1994. (Informações científicas e técnicas de edifícios: ITE 33).

LOPES, J. M. Grandão – ***Contribuição do LNEC para a melhoria da qualidade das impermeabilizações de coberturas em Portugal***. Lisboa: LNEC, 1998. (Série Comunicação: COM 11).

LOPES, J. M. Grandão – ***Revestimentos de impermeabilização de coberturas em terraço***. Lisboa: LNEC, 1994. (Informações científicas e técnicas de edifícios: ITE 34).

LUCAS, J. A. Carvalho – ***Anomalias em revestimentos cerâmicos colados***. Lisboa: LNEC, 2001. (Informações científicas e técnicas de materiais de construção: ITMC 28).

LUCAS, J. A. Carvalho – ***Azulejos ou ladrilhos cerâmicos: Descrição geral, exigências normativas, classificação funcional***. Lisboa: LNEC, 2003. (Informações científicas e técnicas de materiais de construção: ITMC 33).

LUCAS, J. A. Carvalho – ***Classificação e descrição geral de revestimentos para paredes de alvenaria ou de betão***. Lisboa: LNEC, 1990. (Informações científicas e técnicas de edifícios: ITE 24).

LUCAS, J. A. Carvalho – ***Exigências funcionais de revestimentos de paredes***. Lisboa: LNEC, 1990. (Informações científicas e técnicas de edifícios: ITE 25).

LUCAS, J. A. Carvalho – ***Revestimentos de ligantes sintéticos para paramentos interiores de paredes***. Lisboa: LNEC, 1990. (Informações científicas e técnicas de edifícios: ITE 27).

LUCAS, J. A. Carvalho – ***Revestimentos de paredes independentes do suporte executados com telhas cerâmicas planas***. Lisboa: LNEC, 1994. (Informações científicas e técnicas de materiais de construção: ITMC 21).

LUCAS, J. A. Carvalho; ABREU, Miguel M. Mendes – ***Revestimentos cerâmicos colados: Descolamento***. Lisboa: LNEC, 2005. (Informações científicas e técnicas de patologia e reabilitação das construções: ITPRC 4).

LUCAS, J. A. Carvalho – ***Classificação e descrição geral de revestimentos para paredes de alvenaria ou de betão***. Lisboa: LNEC, 1990. (Informação Técnica de Edifícios: ITE 24).

LUXÁN, Pilar de; DORREGO, F. – Morteros antiguos y la intervencion en el património. In SEMINÁRIO INTERVENÇÃO NO PATRIMÓNIO, Porto, 2002 – ***Actas do Seminário Intervenção no Património: Práticas de Conservação e Reabilitação***. Porto: FEUP-DGEMN, 2002.

LYNCH, Kevin – ***A imagem da cidade***. Lisboa: Edições 70, 1996.

MACHADO, J. S. – ***Madeiras de folhosas e resinosas: Nomenclatura comercial***. Lisboa: LNEC, 1996 (Informações científicas e técnicas de estruturas: ITES 11).

MAGALHÃES, Ana Cristian – Patologia de rebocos antigos. In ***Cadernos de Edifícios: Revestimentos de paredes em edifícios antigos***. Lisboa: LNEC. N.º 2 (2002). p. 69-85.

MAGALHÃES, Manuela Raposo – Importância do espaço exterior e dos equipamentos na qualidade da habitação. In ENCONTRO QUALIFICAÇÂO/REQUALIFICAÇÂO DE ÁREAS HABITACIONAIS, 2, Lisboa, 1997 – ***Fórum Habitação***. Lisboa: INH, 1997.

MARQUES, Marco António; RODRIGUES, J. Delgado; MARQUES, Beatriz Lopes – ***Degradação e conservação da pedra em estruturas de alvenaria: Terminologia e conceitos petrográficos***. Lisboa: LNEC, 2004. (Informações científicas e técnicas de patologia e reabilitação das construções: ITPRC 1).

MASSAPINA, António Vasco [et al.] – ***Beja, centro histórico: plano de salvaguarda e recuperação***. Beja: Federação das Associações de Estudo, Defesa e Divulgação do Património Cultural e Natural, 1984.

MATEUS, João Mascarenhas – ***Técnicas tradicionais de construção de alvenarias***. Lisboa: Livros Horizonte, 2002.

MATOS, Campos – A Campanha Europeia para o Renascimento das Cidades. In ***Revista Arquitectura***. Lisboa: Iniciativas Culturais Arte e Técnica. N.º 146 (Maio de 1982); p. 78-80.

MÉHIRI, Soraya– A la 'Californie' on se refait un avenir. In ***HLM Aujourd'hui***. Paris: [s.n.]. N.º 20 (4.º trimestre, 1990); pp. 60-65.

MENEZES, Marluci – ***Levantamento social para projectos de reabilitação urbana: as formas e modos de olhar, registar, analisar e interpretar os contextos sócio-espaciais aos projectos de intervenção***. Lisboa: LNEC, 2004. (Comunicações: COM 107).

MEXIA, Pedro – Cosmopolitas de todo o mundo, só mais um esforço. In ***Diário de Notícias***. (7 de Janeiro de 2005).

MIMOSO, João M. – ***Estanquidade à chuva em caixilharia de alumínio***. Lisboa: LNEC, 1989. (Informação Técnica Edifícios: ITE 22).

MOP-DGSU – ***Colóquio sobre Urbanismo***. Lisboa: LNEC, 1961.

MORA, L.; MORA, P.; PHILIPPOT, P – ***La conservation des peintures murales***. Bologne: Ed. Compositori, 1977.

MOURÃO, Joana Fazenda; PEDRO, João Branco – ***Sustentabilidade ambiental da habitação e áreas residenciais***. Lisboa: LNEC, 2005. [policopiado].

MUSEU DE ALBERTO SAMPAIO/MURALHA – ***Técnicas de construção tradicional. Caderno 1: Tintas***. Guimarães: Museu de Alberto Sampaio/Muralha, 1982.

MUTH, Wilfried – ***Impermeabilização e drenagem na construção: Protecção contra as águas freáticas***. Lisboa : LNEC, 1974. (Traduções: T 476).

NASCIMENTO, Carlos; LIMA, Pedro – ***Eficiência energética em equipamentos e sistemas eléctricos no sector residencial***. Lisboa: DGGE/IP-3E, 2005.

NASCIMENTO, José M – ***Classificação funcional dos revestimentos de piso e dos locais. Classificação "UPEC" e "Gws"***. Lisboa : LNEC, 1991. (Informações científicas e técnicas de edifícios: ITE 29).

NASCIMENTO, José M. – ***Bases de assentamento de revestimentos de piso resilientes***. Lisboa: LNEC, 1995. (Informações científicas e técnicas de edifícios: ITE 38).

NEMESICS, A. – Budapest: The coloroid system, The colour scheme of the Buda Castle District. In TAVERNE, Ed; WAGENAR, Cor, ed. lit. – ***The colour of the city***. The Hague: V+K Publishing, 1992.

NERY, Eduardo – A cor de Lisboa. In ***Povos e Culturas. A cidade em Portugal: Onde se vive***. Lisboa: Universidade Católica Portuguesa, Centro de Estudos dos Povos e Culturas de Expressão Portuguesa. N.º 2, (1987); p. 571-593.

NEWMAN, A. J. – ***Rain penetration through masonry walls: Diagnosis and remedial measures***. Garston: Building Research Establishment (BRE), 1984 (Report).

NF P50-411:1993 – ***Travaux de bâtiment. Exécution des installations de ventilation mécanique. Partie 1: cahier des clauses techniques***. Paris: AFNOR. (Document Technique Unifié: DTU N.º 68.2)

NF P50-411:1993 – ***Travaux de bâtiment. Exécution des installations de ventilation mécanique. Partie 2: cahier des clauses spéciales***. Paris: AFNOR. (Document Technique Unifié: DTU N.º 68.2).

NF P65-202-1:2000 – ***Travaux de bâtiment. Revêtements muraux attachés en pierre mince. Partie 1: Cahier des clauses techniques***. Paris: AFNOR. (Document Technique Unifié: DTU N.º 55.2).

NF P65-202-2:2000 – ***Travaux de bâtiment. Revêtements muraux attachés en pierre mince. Partie 2: Cahier des clauses spéciales***. Paris: AFNOR. (Document Technique Unifié: DTU N.º 55.2).

NILSSON, Lars-Olof – Methods of diagnosing moisture damage in buildings. In INTERNATIONAL SYMPOSIUM "DEALING WITH DEFECTS IN BUILDINGS", Varenna (Italy), September 1994 – ***Proceedings of the International Symposium "Dealing with defects in buildings"***. Varenna: 1994. Vol. 1, p. 93-102.

NORBERG-SCHULZ, Christian – Luogo e identità. In CRESTI, Carlo (ed. lit.) – ***Centro storico: Restauro o progetto***. Firenze: La Casa Usher-Fundazione Michelucci, 1987.

NP 1037-1:2002 – ***Ventilação e evacuação dos produtos da combustão dos locais com aparelhos a gás. Parte 1: Edifícios de habitação. Ventilação natural***. Lisboa: IPQ.

NP 2080:1985 – ***Preservação de madeiras. Tratamento de madeiras para construção***. Lisboa: IPQ.

NP 4415:2002 – ***Modelo europeu para a classificação dos aparelhos que utilizam os combustíveis gasosos segundo o modo de evacuação dos produtos da combustão (tipos)***. Lisboa: IPQ.

NP EN 197-1:2001 – ***Cimento. Parte 1: Composição, especificações e critérios de conformidade para cimentos correntes***. Lisboa: IPQ.

NP EN 197-2:2001 – ***Cimento. Parte 2: Avaliação da conformidade***. Lisboa: IPQ.

NP EN 206-1:2005 – ***Betão. Parte 1: Especificação, desempenho, produção e conformidade***. Lisboa: IPQ.

NP EN 335-2:1994 – ***Durabilidade da madeira e de produtos derivados. Definição das classes de risco de ataque biológico. Parte 2: Aplicação à madeira maciça***. Lisboa: IPQ.

NP EN 460:1995 – ***Durabilidade da madeira e de produtos derivados. Durabilidade natural da madeira maciça. Guia de exigências de durabilidade das madeiras na sua utilização segundo as classes de risco***. Lisboa: IPQ.

NP EN 685:2005 – ***Revestimentos de piso resilientes, têxteis e laminados. Classificação***. Lisboa: IPQ.

NP EN 927-1:1997 – ***Tintas e vernizes. Produtos de pintura e esquemas de pintura para madeira em exteriores. Parte 1: Classificação e selecção***. Lisboa: IPQ.

NP EN 12004:2004 – ***Colas para ladrilhos. Definições e especificações***. Lisboa: IPQ.

NP EN 14342:2005 – ***Madeira para pavimentos. Características, avaliação da conformidade e marcação***. Lisboa: IPQ.

NP EN ISO 12944 – ***Tintas e vernizes. Protecção anti-corrosiva de estruturas de aço por esquemas de pintura***. Lisboa: IPQ.

NP ENV 1992-1-1:1998 – ***Eurocódigo 2: Projecto de estruturas de betão. Parte 1.1: Regras gerais e regras para edifícios***. Lisboa: IPQ.

NP ENV 1992-1-2:1998 – ***Eurocódigo 2: Projecto de estruturas de betão. Parte 1.2: Verificação da resistência ao fogo***. Lisboa: IPQ.

NP ENV 1996-1-1:2000 – ***Eurocódigo 6: Projecto de estruturas de alvenaria. Parte 1-1: Regras gerais para edifícios. Regras para alvenaria armada e não-armada***. Lisboa: IPQ.

NP ENV 1996-1-2:2000 – ***Eurocódigo 6: Projecto de estruturas de alvenaria. Parte 1-2: Regras gerais. Verificação da resistência ao fogo***. Lisboa: IPQ.

NP ENV 1998-1-1:2000 – ***Eurocódigo 8: Disposições para projecto de estruturas sismo-resistentes. Parte 1-1: Regras gerais. Acções sísmicas e requisitos gerais para as estruturas***. Lisboa: IPQ.

NP ENV 1998-1-2:2000 – ***Eurocódigo 8: Disposições para projecto de estruturas sismo-resistentes. Parte 1-2: Regras gerais. Regras gerais para edifícios***. Lisboa: IPQ.

NP ENV 1998-1-3:2002 – ***Eurocódigo 8: Disposições para projecto de estruturas sismo-resistentes. Parte 1-3: Regras específicas para vários materiais e elementos***. Lisboa: IPQ.

NP ENV 1998-1-3:2002/Errata – ***Eurocódigo 8: Disposições para projecto de estruturas sismo-resistentes. Parte 1-3: Regras específicas para vários materiais e elemento***s. Lisboa: IPQ.

NP ENV 1998-5:2002 – ***Eurocódigo 8: Disposições para projecto de estruturas sismo resistentes. Parte 5: Fundações, estruturas de suporte e aspectos geotécnicos***. Lisboa: IPQ.

OLSEN, D. – ***The city as a work of art***. Yale: Yale University, 1986.

PADFIELD, Tim – ***The role of absorbent building materials in moderating changes of relative humidity***. Copenhagen: Department of Structural Engineering and Materials/Technical University of Denmark, 1999. (Series R 54). PhD thesis.

PADRÃO, Joaquim Cabeça – Defesa e recuperação da paisagem urbana de qualidade. In CÂMARA MUNICIPAL DO FUNCHAL – ***Colóquio de Urbanismo***. Funchal: CMF, 1969. p. 101-121.

PADRÃO, Joaquim Cabeça – ***Townscape, its classification, preservation and recuperation***. Lisbon: MOP, 1969.

PAGE, A. W.; KLEEMAN, P. W.; BRYANT, I. – Development of serviceability criteria for masonry structures. In 6th NORTH AMERICAN MASONRY CONFERENCE, Philadelphia, June 1993 – ***Proceedings of 6th North American Masonry Conference***. Philadelphia: Drexel University, 1993. Vol. 1, p.185-198.

PAIVA, J. V. – ***A envolvente dos edifícios e a reabilitação***. Porto: FEUP, 1986. [policopiado]. Comunicação às 2ªs Jornadas de Física e Tecnologia dos Edifícios, Dezembro de 1986.

PAIVA, J. V. – ***Conservação de energia nos edifícios***. Lisboa: LNEC, 1985. Programa de investigação.

PAIVA, J. V. – ***Humidade em paredes***. Lisboa: LNEC, 1967. Tese apresentada a concurso para Especialista do LNEC.

PAIVA, J. V.; CARVALHO, E. C.; CAVALEIRO E SILVA, A. – Patologia da construção. In ENCONTRO NACIONAL SOBRE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO, 1, Lisboa, 1986 – ***1º ENCORE: Encontro Nacional sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios de Habitação. Documentos introdutórios***. Lisboa: LNEC, 1986.

PAPAYIANNI, Ioanna – Criteria and methodology for manufacturing compatible repair mortars and bricks. In BISCONTIN, G. (ed. lit.) - ***Compatible materials for the protection of European cultural heritage***. Athens: Technical Chamber of Greece, 1998. pp. 179-190.

PATRIX, Georges – ***Design et environnement***. Paris: Casterman/Poche, 1973. (Mutations Orientations 25).

PEREIRA, Luz Valente – ***Reabilitar o urbano ou como restituir a cidade à estima pública***. Lisboa: LNEC, 1986. (Informação Técnica de Edifícios: ITE 16).

PFEFFERMAN, O. – ***Fissuration des cloisons en maçonnerie due à une déformation excessive du support: Étude expérimentale***. Bruxelles: CSTC, 1975. (CSTC – Revue 4).

PHILIPPOT, Paul– La restauration des façades peintes: du problème critique au problème technique. In TERMINELLO, G. Rotondi; SIMONETTI, F. (ed. lit.) – ***Facciate dipinte: Conservazione e restauro. Atti del convegno di studi, Genova 15-17 aprile 1982***. Genova: Sagep Editrice, 1984.

PIEDADE, A.; RODRIGUES, A.; RORIZ, L. – ***Climatização em edifícios: Envolvente e comportamento térmico***. Amadora: Edições Orion, 2000.

PINA DOS SANTOS, C.; PAIVA, J. V. – ***Coeficientes de transmissão térmica de elementos da envolvente dos edifícios***. Lisboa: LNEC, 1990. (Informação Técnica de Edifícios: ITE 28).

PINHO, Fernando F. S. – ***Paredes de edifícios antigos***. Lisboa: LNEC, 2000. (Colecção Edifícios: CED 8).

PINHO, Paulo – A habitação apoiada num quadro de mudança: da qualificação ambiental à sustentabilidade urbana. In CABRITA, António Reis – ***A futura habitação apoiada***. Lisboa: LNEC, 2000. (Relatório 75/00 – NA). p.195-207.

PINTO, Ana Paula Ferreira – ***Conservação de pedras graníticas: Estudo da acção de hidrófugos***. Lisboa: LNEC, 1994. (Informações científicas e técnicas de geotecnia: ITG 22).

PORTARIA N.º 101/96 – ***D.R. I-B Série***. 80 (96-04-03); p. 703-707. Regulamento das Prescrições Mínimas de Segurança e de Saúde nos Locais e Postos de Trabalhos dos Estaleiros Temporários ou Móveis.

PORTARIA N.º 243/84 – ***D.R. I Série***. 91 (84-04-11); p. 260.

PORTARIA N.º 398/72 – ***D.R. I Série***. 169 (72-07-21); p. 24-925.

PORTARIA N.º 412 I/99 – ***D.R. I-B Série***. 2º Suplemento (04-06-1999).

PORTARIA N.º 525/MES/89 – ***D. R. I Série***. 156 (10-07-1989).

PORTARIA N.º 1063/97 – ***D.R. I-B Série***. 244 (97-10-21); p. 689-5694.

PORTARIA N.º 1372/2001 – ***D.R. I-B Série***. 282 (2001-12-06); p. 901-7902.

PORTAS, Nuno – Notas sobre a intervenção na cidade existente. In ***Sociedade e Território***. Porto: Edições Afrontamento. N.º 2 (Fevereiro de 1985).

PORTAS, Nuno – Pasado, presente y futuro de las ciudades Patrimonio de la Humanidad. In CONGRESO INTERNACIONAL DE URBANISMO Y CONSERVACIÓN DE CIUDADES PATRIMONIO DE LA HUMANIDAD, Cáceres, 1992 – ***Actas del Congreso Internacional de Urbanismo y Conservación de Ciudades Patrimonio de la Humanidad***. Mérida: Asamblea de Extremadura y Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura, 1993.

PORTAS, Nuno – A Renovação e a Reabilitação como instrumentos de desenvolvimento urbano. In REBELO, João; VENEZA, Ana – ***As cidades médias e o ordenamento do território***. Coimbra: CCRC, 1995.

PORTAS, Nuno – Painel planeamento urbano e política de solos, In COLÓQUIO A POLÍTICA DAS CIDADES, Lisboa, 1997 – ***Colóquio A Política das Cidades***. Lisboa: CES, 1997.

PORTER, T. – ***Colour outside***. London: Architectural Press, 1982.

PORTER, T.; MIKELLIDES, B. – ***Colour for architecture***. London: Studio Viusta, 1976.

RAIMONDO, Claudia – ***I piani del colore: Manuale per la regolamentazione cromatica ambientale***. Rimini: Maggioli Editore, 1987.

RECOMENDAÇÃO 1465 (2000) ***sobre "Europa: uma Herança Comum": uma Campanha do Conselho da Europa***. Estrasburgo: Assembleia Parlamentar do Conselho da Europa, 2000.

RECOMENDAÇÃO 1505 (2001) ***sobre a melhoria de áreas urbanas desfavorecidas da Europa***. Estrasburgo: Assembleia Parlamentar do Conselho da Europa, 2001.

RECOMENDAÇÃO N.º R (94) 7 ***sobre política geral para o desenvolvimento turístico sustentável e amigo do ambiente***. Estrasburgo: Comité de Ministros do Conselho da Europa, 1994.

RECOMENDAÇÃO N.º R (95) 10 ***sobre uma política de desenvolvimento turístico sustentável em áreas protegidas***. Estrasburgo: Comité de Ministros do Conselho da Europa, 1995.

REGULAMENTO das cores a aplicar nas edificações. Lisboa: [s.n., D.L. 1961]. (Biblioteca Nacional – S C 21181 P).

REIS, M. Olinda; SILVA, A. Santos – ***Reacções álcalis-sílica: Recomendações gerais para prevenir a deterioração do betão***. Lisboa: LNEC, 1997. (Informações científicas e técnicas de materiais de construção: ITMC 23).

RESOLUÇÃO (76) 28 ***sobre a adaptação de leis e regulamentos às exigências da conservação integrada do património arquitectónico***. Estrasburgo: Comité de Ministros do Conselho da Europa, 1976.

RESOLUÇÃO 98 (2000) ***sobre cidades históricas na Europa***. Estrasburgo: Congresso dos Poderes Locais e Regionais da Europa, 2000.

REYGAERTS, J. [et al.] – Comment Éviter les Dégats. In ***CSTC***. Brussels: Imprimerie Laconti,. N.º 3 (septembre 1978).

RIBEIRO, António Pinto – ***Abrigos: condições das cidades e energia das culturas***. Lisboa: Edições Cotovia, 2004.

RIBEIRO, M. Sofia – Processos tradicionais de reparação da corrosão em estruturas de betão armado. In SEMINÁRIO PREVENÇÃO DA CORROSÃO EM ESTRUTURAS DE BETÃO ARMADO, Lisboa, Outubro de 1996 – ***Prevenção da corrosão em estruturas de betão armado***. Lisboa: LNEC, 1997. p. 317-336.

RIVARA, J. – Restauracion arquitectonica desde las origenes hasta nuestros dias: Conceptos, teoria e historia. In ***Teoria e historia de la retauracion: Master de restauracion y reahabilitacion del património***. Madrid: Editorial Munill-Lería, 1997.

ROBERTS, J. J.; TOVEY, A. K.; FRIED, A. N. – ***Concrete masonry designers handbook***. 1.ª ed. London: Spon Press, 1999.

RODRIGUES, Duarte – ***A evolução do parque habitacional português: Reflexões para o futuro*** [em linha]. Lisboa: Instituto Nacional de Estatística, 2002. [Consultado em 22 de Novembro de 2003]. Disponível em: http://www.ine.pt/prodserv/estudos/ficha.asp?x_estudoid=289.

RODRIGUES, M. Paula – Protecção do betão com revestimentos orgânicos. In SEMINÁRIO PREVENÇÃO DA CORROSÃO EM ESTRUTURAS DE BETÃO ARMADO, Lisboa, Outubro de 1996 – ***Prevenção da corrosão em estruturas de betão armado***. Lisboa: LNEC, 1997. p. 101-133.

RODRIGUES, M. Paula; EUSÉBIO, M. Isabel; RIBEIRO, Alejandro – ***Revestimentos por pintura: Defeitos, causas e reparação***. Lisboa: LNEC, 2005. (Informações científicas e técnicas de patologia e reabilitação das construções: ITPRC 5).

RODRIGUES, M. Paula; MARQUES, M. Isabel Eusébio – Anomalias em revestimentos por pintura: Análise de casos. In 2.º SIMPÓSIO INTERNACIONAL SOBRE PATOLOGIA, DURABILIDADE E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS, Lisboa, Novembro de 2003 – ***2.º Simpósio Internacional sobre Patologia, Durabilidade e Reabilitação dos Edifícios: Aprendendo com os erros e defeitos da construção***. Lisboa: LNEC, 2003. p. 417-426.

ROMANO, Marco – ***L´estetica della città europea: Forme i immagini***. Torino: Einaudi, 1993.

ROSSI, Aldo – ***A arquitectura da cidade***. Lisboa: Edições Cosmo, 1977.

RUANO, Miguel – ***Ecourbanismo, entornos humanos sostenibles: 60 proyectos***. Barcelona: Gustavo Gili, 1999.

SAMUELS, Ivor – A experiência de conservação do património urbano na Grâ-Bretanha. In UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID – ***Urbanismo y conjuntos históricos***. Ronda: UCM, 1995. Cursos de Verano 1995.

SÁNCHEZ, Amann – Balanço i perspectives de la rehabilitació a Espanya. In JORNADES DE REHABILITACIÓ D'HABITATGES: CONSTRUMAT-83, Barcelona, 1983 – ***Jornades de Rehabilitació d'Habitatges: Ponències, comunicacions i conclusions***. Barcelona: ITEC, 1983.

SANPAOLESI, Piero – ***Discorso sulla metodologia generale del restauro dei monumenti***. Firenze: Editrice Edam, 1973.

SANTOS, C. Pina dos; LOPES, J. Grandão – ***Reabilitação do sistema de impermeabilização e da qualidade térmica de coberturas em terraço: Uma operação, dois benefícios***. In ENCONTRO NACIONAL SOBRE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO, 3, Lisboa, 2003 – ***3º ENCORE: Encontro Nacional sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios de Habitação***. Lisboa: LNEC, 2003. Vol. 2, p. 1319-1328.

SANTOS, Pompeu dos – ***A reabilitação estrutural do património construído: Aspectos básicos***. Lisboa: LNEC, 2003 (Informações científicas e técnicas de estruturas: ITES 13).

SECRETARIA DE ESTADO DA HABITAÇÃO – ***O sector da habitação em Portugal no ano 2000*** [em linha]. Lisboa. Ministério do Equipamento Social, 2000. [Consultado em 25 de Novembro de 2003]. Disponível em: http://www.mes.gov.pt/sector_habitacao/main.htm.

SELVARAJAH, S.; JONHSTON, A. J. – Water permeation through cracked single skin masonry. In ***Building and Environment***. London: Pergamon Press, 1995. Vol. 30, N.º 1, p. 19-28.

SEMINÁRIO ESTRUTURAS DE MADEIRA: REABILITAÇÃO E INOVAÇÃO, Lisboa, Setembro de 1999 – ***Estruturas de madeira: Reabilitação e inovação***. Lisboa: GECoRPA, 2000.

SEMINÁRIO SAIS SOLÚVEIS EM PAREDES ANTIGAS, Lisboa, Fevereiro de 2005 – ***Sais solúveis em argamassas de edifícios antigos: Danos, processos e soluções***. Lisboa: LNEC, 2006. (Cursos e seminários: CS 32)

SILVA, J. H. Pais da – ***Pretérito presente: Para uma teoria da preservação do património histórico-artístico***. Covilhã: Centro Cultural da Beira Interior, 1984.

SILVA, P. Martins da – ***A componente acústica na reabilitação de edifícios de habitação***. Lisboa: LNEC, 1998. (Colecção Edifícios: CED 5).

SIMPÓSIO INTERNACIONAL "A COR DE LISBOA", Lisboa, 1993 – ***Actas do Simpósio Internacional "A cor de Lisboa"***. Lisboa: CML, 1993.

SINDICATO NACIONAL DOS ARQUITECTOS – ***Arquitectura popular em Portugal***. 1ª ed. Lisboa: SNA, 1961.

SITTE, Camillo – ***A construção da cidade segundo seus princípios artísticos***. São Paulo: Editora Ática, 1992.

Sociedade e Território: Património, ambiente e reabilitação urbana. Porto: Edições Afrontamento, 1993. N.º 14/15.

SUKOPP, H.; WERNER, P. – ***La nature dans la ville***. Strasbourg: Editions du Conseil de l'Europe, 1982. (Collection Sauvegarde de la Nature N.º 28).

TÁVORA, Fernando (coor.) – ***Estudo de renovação urbana do Barredo***. Porto: Câmara Municipal do Porto, 1969. [policopiado].

TERMINELLO, G. Rotondi; SIMONETTI, F. ed. lit – ***Facciate dipinte: Conservazione e restauro. Atti del convegno di studi, Genova 15-17 aprile 1982***. Genova: Sagep Editrice, 1984.

VEIGA, M. Rosário – Argamassas para revestimento de paredes de edifícios antigos: Características e campo de aplicação de algumas formulações correntes. In ENCONTRO NACIONAL SOBRE CONSERVAÇÃO E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS DE HABITAÇÃO, 3, Lisboa, 2003 – ***3º ENCORE: Encontro Nacional sobre Conservação e Reabilitação de Edifícios de Habitação***. Lisboa: LNEC, 2003. Vol. 2, p. 927-937.

VEIGA, M. Rosário – ***As argamassas na conservação***. Lisboa: LNEC, 2003. (Colecção Comunicações: COM 103).

VEIGA, M. Rosário – Comportamento de rebocos para edifícios antigos: exigências gerais e requisitos específicos para edifícios antigos. In SEMINÁRIO SAIS SOLÚVEIS EM PAREDES ANTIGAS, Lisboa, Fevereiro de 2005 – ***Sais solúveis em argamassas de edifícios antigos: Danos, processos e soluções***. Lisboa: LNEC, 2006. (Cursos e seminários: CS 32)

VEIGA, M. Rosário [et al.] – ***Conservação e renovação de revestimentos de paredes de edifícios antigos***. Lisboa: LNEC, Julho 2004, (Colecção Edifícios: CED 9).

VEIGA, M. Rosário [et al.] – ***Methodologies for characterisation and repair of mortars of ancient buildings***. Lisbon: LNEC, 2002. (Colecção Comunicações: COM 91).

VEIGA, M. Rosário [et al.] – ***Metodologias para caracterização e conservação de argamassas de revestimento de edifícios antigos***. Lisboa: LNEC, 2001. Relatório Final do Projecto Old Renders.

VEIGA, M. Rosário; AGUIAR, José – Definição de estratégias de intervenção em revestimentos de edifícios antigos. In FREITAS, Vasco P.; ABRANTES, Vítor, ed. lit. – ***Actas do 1º Encontro nacional sobre patologia e reabilitação de edifícios: PATORREB 2003. Porto, Março 2003***. Porto: Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, 2003. p. 175-184.

VEIGA, M. Rosário; CARVALHO, Fernanda – Argamassas de reboco para paredes de edifícios antigos. Requisitos e características a respeitar. In ***Cadernos de Edifícios: Revestimentos de paredes em edifícios antigos***. Lisboa: LNEC, N.º 2 (Outubro de 2002). p. 39-55.

VEIGA, M. Rosário; TAVARES, Martha – Características das paredes antigas: Requisitos dos revestimentos por pintura. In PINTUMED – ***A Indústria das tintas no início do século XXI***. Lisboa: APTETI, Outubro 2002.

VENUTI, G. Campos – ***La terza generazione dell´urbanistica***. Milano: Franco Angeli, 1987.

VERBIZH, R.; MARCONI, F.; MARCONI, E. – ***Projet pilote de réhabilitation***. Évora: UNESCO, 1981.

VIEGAS, João Carlos – ***Componentes de edifícios: Selecção de caixilharia e seu dimensionamento mecânico***. Lisboa: LNEC, 2006. (Informações científicas e técnicas de edifícios: ITE 51).

VIEGAS, João Carlos – ***Ventilação natural de edifícios de habitação***. Lisboa: LNEC, 1995 (Colecção Edifícios: CED 4).

VIEGAS, João Carlos; PINTO, Armando; BRAZ, A. J. de Oliveira– Anomalias construtivas em caixilharia exterior: aprendendo com as suas causas. In 2.º SIMPÓSIO INTERNACIONAL SOBRE PATOLOGIA, DURABILIDADE E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS, Lisboa, Novembro de 2003 – ***2.º Simpósio Internacional sobre Patologia, Durabilidade e Reabilitação dos Edifícios: Aprendendo com os erros e defeitos da construção***. Lisboa: LNEC, 2003. p. 577-586.

WALTER, Ana; LOPES, J. M. Grandão; BRITO, Jorge – Impermeabilizações de coberturas em terraço: Prevenir o aparecimento de anomalias em superfície corrente. In 2.º SIMPÓSIO INTERNACIONAL SOBRE PATOLOGIA, DURABILIDADE E REABILITAÇÃO DE EDIFÍCIOS, Lisboa, Novembro de 2003 – ***2.º Simpósio Internacional sobre Patologia, Durabilidade e Reabilitação dos Edifícios: Aprendendo com os erros e defeitos da construção***. Lisboa: LNEC, 2003. p. 519-528.

WALTER, Ana; LOPES, J. M. Grandão; BRITO, Jorge – Impermeabilizações de coberturas em terraço. Anomalias devidas a erros de concepção. In FREITAS, Vasco P.; ABRANTES, Vítor, ed. lit. – ***Actas do 1º Encontro nacional sobre patologia e reabilitação de edifícios: PATORREB 2003. Porto, Março 2003***. Porto: Faculdade de Engenharia da Universidade do Porto, 2003. p. 325-335.

XP P50-410 :1995 – ***Installation de ventilation mécanique contrôlée: règles de conception et de dimensionnement***. Paris: AFNOR. (DTU 68.1)

YEDID, A. – ***Centres historiques: Méthodes d´analyse***. Paris: Les Éditions STU, 1989.

CRÉDITOS DAS FOTOGRAFIAS

CRÉDITOS DAS FOTOGRAFIAS

Todas as fotografias são da responsabilidade dos autores e de técnicos e colaboradores do Laboratório Nacional de Engenharia Civil, à excepção das que seguidamente se creditam.

Figs. 9, 37, 45 a 48 e 59
Fernando Távora, Arch. (coor.) - Estudo de renovação urbana do Barredo. Arquivo da Câmara Municipal do Porto. Câmara Municipal do Porto. Porto – Fotografias da autora.

Figs. 41, 42, 54, 99, 118, 122, 143, 169, 197, 199, 200, 218, 239, 240, 242, 247, 280, 289, 310, 323, 354, 369, 396, 504 e 851
Fotografias de Bruno dos Santos

Figs. 43 e 44
Cabeça Padrão, Arch. - Townscape, Its Classification, Preservation and Recuperation. Arquivo da Direcção-Geral dos Serviços de Urbanização/MOP, Serviço de Defesa e de Recuperação da Paisagem Urbana. DGOTDU (cota 858M). Lisboa – Fotografias da autora.

Figs. 111, 112, 137, 210, 250 e 262
Instituto Nacional de Habitação. Fotografias de Ana Garcia.

Figs. 119, 186, 187, 318, 335 e 337
Fotografias de Américo Simas

Figs. 264 e 279
Câmara Municipal da Guarda. Fotografia da autora.

Fig. 288
Instituto Nacional de Habitação. Fotografia de Ana Mascarenhas.

Figs. 383, 388, 414, 473, 567, 624, 629, 649, 785, 797, 806, 807, 808, 832, 833, 848, 854, 855, 867, 906, 908, 919, 926, 975, 976, 991, 995 e 998
Fotografias cedidas por: Alvenobra – Sociedade de Construções, Lda.

Fig. 475
Fotografia de António Carreira

Figs. 491, 843, 852, 892, 935, 967, 971, 989 e 1005
Fotografias cedidas por: Somague Engenharia

Figs. 594 e 595
Fotografias cedidas por: OSRAM Portugal

Figs. 632, 777, 779, 780, 781, 782, 784, 787, 788, 800, 801, 810, 823, 824, 825, 829 e 830
Fotografias cedidas por: BEL, Engenharia e Reabilitação de Estruturas, S.A.

Figs. 816
Fotografias cedidas por: L. N. Ribeiro Construções, Lda.

Figs. 790 e 974
Fotografias cedidas por: Grupo STAP Reparação, Consolidação e Modificação de Estruturas, S.A.

Figs. 793, 875 e 876
Fotografias cedidas por: Somafre Construções, Lda.